

Antrag der FGL Gemeinderatsfraktion:

Grundsatzbeschluss zur Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft



Beschlussanträge:

1. Der Gemeinderat erklärt seinen Willen bis Ende 2018 eine kommunale Wohnungsgesellschaft für die Stadt Radolfzell zu gründen, um vorrangig einen stadt eigenen Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen aufzubauen.
2. Als Zweck und Aufgabe der Gesellschaft ist die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreuung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden - vorrangig zu Mietzwecken in der Stadt Radolfzell - fest zu schreiben.
3. Bis September 2018 legt die Verwaltung einen Vorschlag für eine geeignete Rechtsform und einen Entwurf eines Gesellschaftervertrages für eine städtische Wohnungsgesellschaft vor.
Dabei soll insbesondere geprüft werden:
 - a) Die Gründung einer neuen Gesellschaft mit beschränkter Haftung.
 - b) Die Rechtsform der Kommanditgesellschaft - wegen der grunderwerbssteuerfreien Einbringung von Grundstücken.
4. Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft sollte mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:
 - **Geschäftsfeld 1:** Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen.
 - **Geschäftsfeld 2:** Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Bau, Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung.
 - **Geschäftsfeld 3:** Stadterneuerung / Wohnungsbaukoordination.
5. Ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur muss sowohl den Anforderungen der Steuereffizienz gerecht werden, als auch den Erfordernissen des baden-württembergischen Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen. Für die Gesellschaft ist ein Vorschlag für ein Geschäftsmodell und ein Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt.
Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne dauerhaften städtischen Zuschuss auskommen kann.

6. Im Gesellschaftsvertrag der städtischen Wohnungsgesellschaft ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben.
7. Ziel der Prüfung und des Variantenvergleichs ist es, eine neue kommunale Wohnungsgesellschaft in Radolfzell zu gründen. Die Gründung der neuen Gesellschaft soll bis Ende 2018 erfolgen.
8. Im Vorfeld der Neugründung wird ein Überblick über alle städtischen Grundstücke entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan erstellt. Auf dieser Grundlage wird ein Konzept erarbeitet, welches Wohngebäude und dazugehörige Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Radolfzell befinden sowie welche geeigneten kommunalen Potenzialflächen für den Mietwohnungsbau auf die neue Gesellschaft als Sachvermögen zu übertragen sind.
9. Die Verwaltung bereitet konkrete Anträge beim Land Baden-Württemberg für die finanzielle Förderung von Investitionsvorhaben für den Neubau bedarfsgerechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsgesellschaft vor.
10. Die Stadt Radolfzell ergreift eine Initiative, gemeinsam mit dem Landkreis Konstanz und den Städten und Gemeinden im Landkreis Konstanz ein strategisches Konzept „Regionalkonzept Wohnen im Landkreis Konstanz“ zu entwickeln, welches den demographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen im Landkreis Konstanz langfristig Rechnung trägt und auch andere Wege zur Wohnraumbeschaffung neben Bau und Kauf prüft.
11. Die Verwaltung entwickelt gemäß dem beschlossenen Antrag zur Einrichtung eines Flächen- und Wohnraum-Managements für Radolfzell (Haushaltsberatung 2018/2019) Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsanpassung, Bauherrngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften und Seniorenwohngemeinschaften.

Ebenso prüft die Stadtverwaltung, ob für neue Wege zur Wohnraumbeschaffung Zuschüsse zu erhalten sind. Dabei sollen auch Mittel für Pilotprojekte in Betracht bezogen werden.

Begründung:

Seit vielen Jahren bauen private Investoren und Wohnungsbaugesellschaften in Radolfzell in verstärktem Umfang hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen. Ein vordringlicher am örtlichen Bedarf orientierter und sozial orientierter Mietwohnungs- und Wohnungsbau findet seit Jahren nicht statt.

Für das Segment der preiswerten Mietwohnungen bringt der Neubau - wenn überhaupt - allenfalls eine geringe indirekte Entlastung über Umzugsketten. Der größte Teil der neugebauten Wohnungen entfällt auf den Eigentumsmarkt. Neugebaute Mietwohnungen bedienen fast ausschließlich das hohe und sehr hohe Preissegment. Bei den bestehenden Mietwohnungen führt diese Entwicklung, vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bestandslücke im Bereich der kostengünstigeren Mietwohnungen, zu einem beschleunigten Anstieg des allgemeinen Mietniveaus in Radolfzell.

Auch zukünftig wird sich diese ungute Situation nicht verbessern, da schon in der Vergangenheit die Wohnbauinvestoren in Radolfzell bei Neubauten entweder grundsätzlich die sozialgebundene Mietpreisbindung ablehnten oder wie jüngst auf dem St. Meinrad-Areal sich zum Schluss nicht mehr

an die Vereinbarung zur Schaffung von sozial gedämpften Mietwohnungsbau gehalten haben, weil sie so nach einer kurzen Frist höhere Mieten fordern können. Für Familien mit Kindern und einem Wohnberechtigungsschein können so kaum noch Wohnungen nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen in den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Radolfzell, „auf 30 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und bei Inanspruchnahme der Förderung entsprechend den Förderbedingungen, sonst wie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau, zu sichern“, hat sich bisher als stumpfes Instrument erwiesen.

Verschärfend kommt hinzu, dass auch zukünftig in Radolfzell mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl gerechnet werden muss. Nach Angaben der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes erwartet Radolfzell eine Zunahme der Einwohner um 1.000 bis 1.500 Einwohner (+4,3% bezogen auf 2016) bis zum Jahr 2025. Da diese Prognosezahlen, die Flüchtlinge mit Bleiberecht in Radolfzell noch nicht berücksichtigen, muss mit einem weiteren zusätzlichen Bedarf an Mietwohnungen in Radolfzell gerechnet werden.

Um daher in den nächsten Jahren einen ausgeglichenen und sozialen Mietwohnungsmarkt zu erhalten, das Niveau des Mietspiegels und damit die Mieten zu stabilisieren, ist die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Radolfzell unbedingt notwendig.

Ziel der kommunalen Wohnungsgesellschaft wird es sein, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Anders als beim sozialen Wohnungsbau, der durch entsprechende Anteilsregelungen durch private Bauträger erbracht wird und der über den Wohnberechtigungsschein ein allgemeines Belegungsrecht begründet, können in der stadteigenen Gesellschaft auch Benennungsrechte aufgebaut werden.

Ein kommunales Wohnungsunternehmen kann langfristiger kalkulieren und die Anpassung der Miethöhen in moderater Größenordnung vornehmen. Mit dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes kann auch die Steigerung der Sozialausgaben des Landkreises im Bereich der Kosten der Unterkunft mittelfristig gedrosselt werden, was dämpfend auf die Höhe der Kreisumlage wirkt.

Darüber hinaus sollen auch Wohnungen für Schwellenhaushalte entstehen (Schwellenhaushalte sind Haushalte mit einem Einkommen über den Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins und unterhalb von festzulegenden oder durch zukünftige Förderrahmenbedingungen vorgegebenen Einkommensgrenzen). Damit ist die zu gründende Gesellschaft vorrangig auf ein spezielles Wohnungsmarktsegment ausgerichtet, welches derzeit am freien Wohnungsmarkt nicht im ausreichenden Maße bedient wird.

Eine städtische Wohnungsgesellschaft hat, neben der realen Schaffung von bezahlbarem und damit sozialem Wohnraum, viele Vorteile:

- Eine städtische Wohnungsgesellschaft kann gezielt in die Stadtgestaltung eingreifen und beispielsweise den Abriss von erhaltenswürdigen - aber nicht denkmalgeschützten - Gebäuden verhindern. Hierzu gibt es in Radolfzell leider nur zu viele abschreckende Beispiele aus der Vergangenheit, wo erhaltenswürdige Bausubstanz unwiderruflich verloren gegangen ist und der gesellschaftlichen Nutzung entzogen wurde.

- Auch besonders mit dem Kauf - und gegebenenfalls Sanierung des Altbestands - erhält die städtische Wohnungsgesellschaft nicht nur die hohe Wohnqualität in Radolfzell, sondern schafft aktiv bezahlbaren, sozialen Wohnraum. Eine städtische Wohnungsgesellschaft schafft damit das, was trotz vieler Beschlüsse des Gemeinderates in der praktischen Umsetzung selten geschafft wurde.
- Mit der Gestaltung von Neubauten, der Sanierung von Bestandsimmobilien wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die Wohnungsgesellschaft ist damit ein wirkungsvolles Werkzeug zur Gestaltung der Stadt. Über eine städtische Wohnungsgesellschaft werden sozial durchmischte, lebenswerte Stadtquartiere gewährleistet. Die Stadt erweitert mit einer kommunalen Wohnungsgesellschaft ihre Gestaltungsspielräume bezüglich der Wohnungsmarktentwicklung, hinsichtlich des Mietpreisgefüges, der baulichen Standards und Qualitäten (z.B. Barrierefreiheit) sowie der Sozialstruktur und sozialräumlichen Entwicklungen. Nur eine städtische Wohnungsgesellschaft kann diesen Beitrag leisten.

Für die FGL Gemeinderatsfraktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Lehmann', followed by a horizontal line.

Siegfried Lehmann