

## Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Sitzung am 7. Dezember 2009

<b>TOP 4: Mietwohnungsneubau</b>		
verantwortlich: - Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH - Beteiligungsmanagement	Drucksache 136/2009	
	2 Anlagen	
	25.11.2009	
<u>Vorberatung:</u>	07.12.2009	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussvorschlag:</u>	Kenntnisnahme	

### 1. Ausgangslage:

Der Kreistag hatte die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH um Informationen zum Stand und zur Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes sowie um die Klärung des Bedarfs und der Kooperationsbereitschaft mit den Kommunen des Rems-Murr-Kreises gebeten.

### 2. Bericht der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH über den Stand und die Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes

Mit Schreiben vom 06.05.2009 (siehe Anlage 1) hat die Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH ihren Hauptgesellschafter ausführlich über den Status und die Perspektive ihres gesellschaftsvertraglichen Auftrages der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) informiert. Dieser Bericht wurde im Ältestenrat am 24.09.2009 vorgestellt.

### 3. Umfrage bei den Kommunen über die Einschätzung der Bedarfslage und ein mögliches Kooperationsmodell mit der Kreisbaugesellschaft

Aufsichtsrat und Geschäftsführung haben sich in Sitzungen am 28.04.2009, 14.07.2009 und am 05.11.2009 ausführlich mit der Vorbereitung und der Auswertung der Umfrage bei den Städten und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis befasst. Einerseits galt es, die Einschätzung der Kommunen neu zu erheben, ob und welcher Neubaubedarf im Bereich bezahlbare Mietwohnungen gesehen wird. Andererseits sollte gegebenenfalls der Wunsch der Kommunen nach einer Zusammenarbeit mit der Kreisbau bzw. die Reaktionen auf eine mögliche Bedarfslage abgeklärt werden.

a) **Bedarfslage:**

Von 31 Städten und Gemeinden haben sich 27 an der Umfrage beteiligt. Lediglich Spiegelberg, Weissach im Tal, Aspach und Sulzbach haben nicht geantwortet.

Gefragt war die Einschätzung des Bedarfs an bezahlbarem Mietwohnraum. Diese Fragestellung wurde ganz bewusst so gewählt, da es für die Kreisbau nicht darum geht, einen wie auch immer zu definierenden Bedarf an so genannten „Sozialwohnungen“ abzudecken, deren Mieten durch Landesförderprogramme extrem verbilligt werden und die dann nur noch konzentriert für einkommensschwache Haushalte oder Personenkreise mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Ziel muss vielmehr sein, insbesondere Familien, die ihren Lebensunterhalt aus eigener Erwerbstätigkeit bestreiten, in die Lage zu versetzen, möglichst ohne Inanspruchnahme der sozialen Sicherungssysteme ihre Miete zu bezahlen. Gleiches gilt für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, die aus der Rente für jahrzehntelange Erwerbstätigkeit ebenfalls eine eigenständige Bezahlung der monatlichen Wohnkosten finanzieren können sollten. Das stellt in der hochpreisigen Region Stuttgart ein ehrgeiziges Ziel dar.

Sieben Kommunen haben den Bedarf als hoch oder sehr hoch eingeschätzt. 19 Kommunen sehen den Bedarf auf diesem Sektor als mäßig bis gering an. Eine Kommune hat den Bedarfsstand nicht bewertet. Bezogen auf die Einwohnerzahl unseres Landkreises, ca. 417.000, bedeutet dies, dass in Kommunen, die etwa 39,5 % der Kreiseinwohner repräsentieren, einen hohen bis sehr hohen Bedarf und für Kommunen, in denen etwa 52,21 % der Kreiseinwohner leben, einen mäßigen bis geringen Bedarf gemeldet haben.

b) **Konzeption der Kreisbau**

Das Land Baden-Württemberg bildet seit vielen Jahren das Schlusslicht unter den Bundesländern in der Mietwohnungsbauförderung. Dies, obwohl wir in einem der prosperierensten Bundesländer leben und gleichzeitig für Baden-Württemberg eine spürbare Zunahme der Haushalte (als den eigentlichen Nachfragern nach Wohnraum) prognostiziert wird. Das Fördervolumen 2009 ca. 30 Mio. € entspricht gerade einmal rd. 800 Mietwohnungen. Gleichzeitig sind die Fördervoraussetzungen so ausgestaltet, dass für unseren Landkreis eine Förderung weitgehend ausscheidet. Die rd. 800 insgesamt geförderten Mietwohnungen entfielen 2009 größtenteils auf Universitäts- bzw. Großstädte. Die übrigen Mietwohnungen wurden für Personen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt vergeben. Für eine allgemeine Mietwohnungsbauförderung im Rems-Murr-Kreis standen somit effektiv keine Fördermittel des Landes zur Verfügung. Entsprechend dem Haushaltsentwurf des Landes soll die Dotierung der Mietwohnungsbauförderung in den kommenden Jahren noch weiter zurückgefahren werden.

Die weitere Säule der Wohnraumversorgung, die Bildung von Wohneigentum, wird von den Menschen zunehmend in einen späteren Lebensabschnitt verlagert. Diese Tendenz entspricht den Erfahrungen auf dem Bauträgermarkt. Auch einige Kommunen haben bereits über die - gegenüber früheren Jahren – deutlich verlangsamte Veräußerung kommunaler Baugrundstücke berichtet. Die immer stärkere Flexibilisierung des Arbeitsmarktes mag einer der Hauptgründe hierfür sein. Damit kommt einer funktionierenden Mietwohnungsversorgung eine immer größere Bedeutung zu. Der Fragebogen nebst Anschreiben ist als Anlage 2 beigelegt.

Durch gemeinsame Projekte einiger Kommunen und der Kreisbau kann das Fehlen von Landesmitteln nicht kompensiert werden. Dennoch ist es durch individuelle Kooperationsmodelle gelungen, moderne barrierefreie Mietwohnungen zu errichten, in die Bauphase zu bringen oder zu konzipieren, die zudem hohe Klimaschutzstandards erfüllen. Dabei wurden örtliche Probleme – bzw. Aufgabenstellungen pragmatisch bewältigt. Die Kommunen leisten ihren Beitrag durch die kostenfreie Überlassung des Grundstücks und die Unterstützung der Finanzierung über Kommunalbürgschaften. Die Kreisbau verzichtet viele Jahre auf die Verzinsung ihres eingesetzten Eigenkapitals und geht eine 30-jährige Mietpreisbindung ein. Zudem verpflichtet sich das Unternehmen, die Wohnungen mindestens 30 Jahre im Bestand zu halten und räumt der Kommune für diese Zeit ein Belegungsrecht ein.

13 Kommunen bzw. bezogen auf die Einwohnerzahl (ca. 52 %) haben bereits eine Kooperation mit der Kreisbau oder wünschen eine solche (davon zwei mit eigenem Modell).

14 Kommunen wünschen keine Kooperation und pflegen auch keine eigenen Modelle.

Als eine mögliche Größenordnung von Mietwohnungen, die in Kooperation mit der Kreisbau entstehen könnten, wurden insgesamt zwischen 134 und 264 genannt.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Nunmehr gilt es, mit den Kommunen, die den Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen als mäßig bis sehr hoch eingeschätzt haben und eine Kooperation mit der Kreisbau wünschen, Gespräche zu führen. Da die Kreisbau kein offizielles Förderprogramm entwickelt hat bzw. dies auch aus finanziellen Gründen nicht kann, handelt es sich immer um ein Eingehen auf die örtliche Situation und die örtlichen Möglichkeiten. Im Rahmen der Partnerschaft mit den Kommunen muss der Bedarf vor Ort mit den finanziellen Möglichkeiten der Kreisbau und gegebenenfalls Refinanzierungsoptionen für das Unternehmen abgeglichen werden.

Die Besprechung und Entwicklung konkreter Projekte wird einen entsprechenden Zeitrahmen erfordern. Der Kreistag wird im Laufe des kommenden Jahres über die Vertiefung bzw. Konkretisierung der Umfrageergebnisse weiter informiert werden.

Anlage 1: Schreiben vom 06.05.2009

Anlage 2: Schriftliche Umfrage nebst Fragebogen