

MITTEILUNGSVORLAGE

öffentlich

<input type="checkbox"/> Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Planungs- und Umweltausschuss	23.06.2022	

Betreff:

Sozialer Wohnungsbau; Bereitstellung von nachhaltig gutem und bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Wittmund

Sachverhalt:

Einführung

Seit längerer Zeit wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland schwieriger. Nachdem Wohnungen zunächst in den Ballungszentren knapper wurden, ist diese Problematik längst im ländlichen Raum, damit auch im Landkreis Wittmund, angekommen. Daher stellt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit geeignetem Wohnraumangebot eine besondere Herausforderung dar.

Chronologie

Der Antrag der CDU / FDP-Gruppe im Kreistag vom 05.02.2018 „Soziale und wirtschaftliche Verantwortung übernehmen durch Bereitstellung von nachhaltig gutem und bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Wittmund“, der im Kreistag am 20.02.2018 behandelt wurde, bildet den Startpunkt der Diskussion im Kreistag des Landkreises Wittmund.

In der Bürgermeisterkonferenz am 05.03.2018 wurde die Situation von den Bürgermeistern sehr unterschiedlich eingeschätzt, eine einheitliche Vorgehensweise war nicht absehbar.

Im Haushaltsausschuss vom 13.06.2018 und Kreisausschuss vom 18.06.2018 wurde das Thema beraten. Hierzu wurde der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Friesland, Herr Bernhard Bruhnken, der Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsbaugesellschaft, Herr Sven Ambrosy, sowie der Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Herr Heiner Pott, in den Haushaltsausschuss eingeladen.

Der Kreisausschuss beschloss, dass es eine weitergehende Beratung geben soll. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Vorbereitungen für die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes zu treffen.

Im Jahr 2019 wurde Herr Könner, Geschäftsführer der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH in den Planungs- und Umweltausschuss eingeladen.

Darin trug er Folgendes vor:

Ziel muss es sein, die Mietpreise günstig zu halten. Der Bedarf an Neubauten auf dem Wohnungsmarkt ist vorhanden, problematisch ist der Mangel an Baugrundstücken und die daraus resultierenden hohen Grundstückskosten.

Herr Könner betont, dass auch im sozialen Wohnungsbau wertig gebaut werden muss. Es besteht in der Bevölkerung ein Misstrauen gegenüber dem sozialen Wohnungsbau. Dabei handelt es sich um normalen Wohnungsbau, der jedoch anders finanziert wird.

Herr Könner zeigt verschiedene Wege zur Durchführung von sozialem Wohnungsbau für Kommunen auf:

a. Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft

(Bsp. Landkreis Harburg). Die Gemeinden können als Eigenkapital Grundstücke in die Wohnungsbaugesellschaft einbringen, damit erübrigt sich auch ein Vergabeverfahren für die Grundstücksankäufe. Für die Gemeinden bedeutete dies keinen Wertverlust, da sie eine Rendite aus der Wohnungsbaugesellschaft erwirtschaften und außerdem eine Wertsteigerung der Wohnungsbaugesellschaft erfolgt.

Vorteil: die Steuerungsmöglichkeit der Kommune durch den Aufsichtsrat.

Nachteil: langer Zeitraum für den Aufbau einer Wohnungsbaugesellschaft, da für die Baumaßnahmen 25% der Investition an Eigenkapital eingebracht werden müssen, um die 75%ige zinsfreie Förderung zu erhalten.

b. Die Gemeinden oder der Landkreis bauen eigene Wohnungen

Dies erweist sich mangels freier Personalkapazitäten meist als schwierig.

Vorteil: direkte Steuerung durch die Kommune

Nachteil: finanzielle Abwicklung über den Kommunalhaushalt, auch das Eigenkapital in Höhe von 25 % der Baukosten muss im Haushalt der Kommune eingestellt werden.

c. Festlegung von Quoten bei landkreiseigenen oder gemeindeeigenen Grundstücken

(z.B. Oldenburg: 50% der von der Stadt Oldenburg verkauften Baugrundstücke müssen mit sozialem Wohnungsbau bebaut werden. Auch in Hamburg wird dieses Modell praktiziert.)

Vorteil: der einfachste, schnellste und effektivste Weg, um soziale Wohnungen zu errichten

d. Gründung einer Genossenschaft

(Bsp. Wohnungsbaugenossenschaft Baltrum)

Nachteil: der Anteil des erforderlichen Eigenkapitals muss durch den Verkauf der Geschäftsanteile angespart werden. (Bsp.: benötigtes Eigenkapital zum Bau einer Wohnung = 25.000 €, bei einem Wert je Geschäftsanteil von 250 € sind 100 verkaufte Geschäftsanteile erforderlich, beim Bau von 100 Wohnungen benötigt man 10.000 verkaufte Geschäftsanteile.) Geringe Einflussnahme durch die Kommune möglich.

Herr Könner erläutert, dass ein Wohnraumversorgungskonzept zwingend erforderlich ist, da ohne ein solches Konzept keine Förderung durch die N-Bank möglich wird. Er gibt zu bedenken, dass die in Frage kommenden Partner im sozialen Wohnungsbau zurzeit extrem belastet sind und auch die GSG Oldenburg diese Aufgabe für den Landkreis Wittmund nicht erfüllen kann.

Auf Nachfrage hinsichtlich einer Favorisierung einer der vier Varianten(a.-d.) für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaus empfiehlt Herr Könner die Festlegung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau (Variante c.). Langfristig sollte eine Gesellschaft gegründet werden (Variante a.). Dabei ist es möglich, wie z.B. im Landkreis Harburg geschehen, neben den Kommunen eine Bank als Mitgesellschafterin mit aufzunehmen. Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft ist zwar langsam, aber nachhaltig.

Auf die Bedenken, dass ein Neuaufbau einer Wohnungsbaugesellschaft schwierig sei, antwortet Herr Könner, dass die Quotierung bei gemeindeeigenen Grundstücken (Variante c.) insofern kostenlos sei, als dass die Beschlussfassung nichts koste. Die Grundstücke müssen jedoch von den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, dies sind politische Entscheidungen.

Im April 2021 und Februar 2022 erstellte die Verwaltung eine Pressemitteilung zum „sozialen Wohnungsbau“, um zu informieren und „Werbung“ zu machen. Es wurde dargestellt, dass die Anzahl der Sozialwohnungen kontinuierlich zurückgeht und gleichzeitig die Nachfrage nach günstigen Wohnraum steigt. Waren es 2012 noch 463, so sind es jetzt nur noch die Hälfte. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wären es statt der augenblicklichen 2030 nur noch 71 im Jahr 2030 im Landkreis Wittmund. Auf zahlreiche Möglichkeiten der Förderung sowohl für Neubauten als auch nachhaltige Modernisierung wurde hingewiesen.

Im Planungs- und Umweltausschuss am 24.06.2021 wurde vom Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung aus Dortmund das erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Wittmund vorgestellt.

Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept verfügen der Landkreis und seine Gemeinden über eine Grundlage für eine bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsmarktsteuerung. Darüber hinaus wird durch das Konzept die Voraussetzung zur Beantragung von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen geschaffen. Als eine der wesentlichen zukünftigen Herausforderungen benennt das Gutachterbüro den demografischen Wandel, so ist mit einem stärkeren Rückgang der Bevölkerung und einer älter werdenden Bevölkerung zu rechnen. Wohnraumbedarf wurde vor allem im Mehrfamilienhaus und Mietsegment identifiziert. Bei der Bedarfssicherung sollen insbesondere die einkommensschwachen Haushalte, das Thema Barrierefreiheit und eine interkommunale Zusammenarbeit in den Fokus gerückt werden.

Zwischenfazit

- Mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept verfügen der Landkreis (Wohnraumförderstelle) und die Gemeinden (Bauleitplanung, Grundstücksmarkt, Wohnungsbau) über eine geeignete und belastbare Grundlage für eine bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsmarktsteuerung.
- Mit dem Konzept wurde die Voraussetzung zur Beantragung von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen geschaffen.
- Die Städte und Gemeinden haben gute Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und bei Grundstückskaufverträgen (z.B. in Ergänzung des sogenannten „Einheimischenmodells“).
- Über das Instrument der Bauleitplanung ergeben sich in diesem Zusammenhang konkrete Steuerungsmöglichkeiten. Grundlage hierfür bildet u.a. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), nach dem Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll. Über spezielle Festsetzungen in Bebauungsplänen können wohnraumbezogene Voraussetzungen geschaffen werden. So können einerseits Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7) und andererseits Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) festgesetzt

werden. Überdies sind der § 11 Städtebaulicher Vertrag und §12 Vorhaben- und Erschließungsplan zu nennen.

- Als ein weiterer Baustein der Förderung von sozialem Wohnungsbau ist auch die Gründung einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (WBG) möglich. Hierdurch können öffentliche Mittel lokal genutzt werden, um einen Mangel an sozial gebundenen oder/und bezahlbaren Wohnraum zu beheben. Bei der Gründung einer solchen kommunalen (gemeindlich und/oder auch kreiseigenen) WBG müssten jedoch einige rechtliche Voraussetzungen und betriebswirtschaftliche Erfordernisse beachtet werden.

Bei der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft oder gegebenenfalls auch Genossenschaft gibt es verschiedene Möglichkeiten (siehe oben). Hier können sich Landkreise sowie Städte und Gemeinden zusammenschließen und auch Kreditinstitute einbezogen werden.

Umfrage bei den benachbarten Landkreisen in Weser-Ems

Um einen Überblick der Aktivitäten in Sachen Wohnungsbaugesellschaften zu erhalten, habe ich Ende des Jahres 2021 bei den 12 Landkreisen in Weser-Ems nachgefragt, ob solche existieren und/oder die Landkreise daran beteiligt sind.

In der Folge haben mir acht Landkreise geantwortet. Fünf Landkreise gaben an, an keiner Wohnungsbaugesellschaft beteiligt zu sein, wobei einer mitteilte, bis vor einigen Jahren an einer Wohnungsbaugesellschaft beteiligt gewesen zu sein. Drei Landkreise teilten mit, an einer Baugenossenschaft bzw. an Wohnungsbaugesellschaften beteiligt zu sein.

Insgesamt gibt es in vier Landkreisen Baugenossenschaften und in vier Landkreisen Wohnungsbaugesellschaften.

Im Kreisgebiet des Landkreises Wittmund selbst hat sich in jüngerer Vergangenheit auf Langeoog eine (private) Genossenschaft gebildet. Dort wurde mit staatlicher Unterstützung das Projekt „Uns Oog“ verwirklicht. Insgesamt sind 34 Wohnungen entstanden, davon 21 Sozialwohnungen.

Landeswohnungsbaugesellschaft

Über eine Wohnungsbaugesellschaft auf Landesebene wird seit einiger Zeit ebenfalls diskutiert, beispielsweise in der 115. Plenarsitzung am 08.07.2021 und einer Sitzung im Mai 2022. Bislang gibt es jedoch keinen Beschluss für die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Ein solcher ist derzeit auch nicht absehbar.

In der Debatte antwortete die Landesregierung auf eine kleine Anfrage, dass die Zahl der Sozialwohnungen gesunken sei. 2015 waren es etwa 90.000, 2020 noch 60.000 und 2021 55.000 Sozialwohnungen in Niedersachsen.

Auf Nachfrage teilte das Referat 64 des MU dazu mit, dass die Gründung der Landeswohnungsgesellschaft (LWG) der Zustimmung des Finanzministers bedarf. Derzeit befänden sich MF und MU in einem Austausch zu den rechtlichen Voraussetzungen der Gründung einer LWG, insbesondere zu den Voraussetzungen des § 65 LHO (Beteiligung an privatrechtlichen Unternehmen). Der Prozess sei insoweit noch nicht abgeschlossen.

Wenn eine Landeswohnungsbaugesellschaft gegründet werden würde, stellte sich im Übrigen die Frage, wie aktiv eine solche im ländlichen Raum wäre, z.B. im Landkreis Wittmund.

Fazit

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde erstellt und im Fachausschuss sowie im Rahmen der Bürgermeisterkonferenz vorgestellt. Die Instrumente und Möglichkeiten für Grundstücksverkehr und Bauleitplanung wurden vorgestellt.

Informationen zum sozialen Wohnungsbau und zur Wohnraumförderung können auf der Website dargestellt, ergänzt und aktualisiert werden.

Regelmäßige Pressemitteilungen können das Thema in die „Köpfe“ bringen und zu mehr Aktivität privater Bauherren führen.

Grundlegende Informationen zum Thema Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft liegen vor und wurden diskutiert. Sollte eine solche in Betracht gezogen werden, so wäre die Thematik in den Haushaltsausschuss zu überführen.

Wittmund, den 07.06.2022

gez. *Hillie, Werner*

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Wohnraumförderung (Informationen von der Wohnraumförderstelle des Landkreises Wittmund)

Anlage 2 - Bisherige Vorlagennummern