



Presseinformation

zur 24. Sitzung des Kreisausschusses
am 04.12.2018

TOP 7

Wohnungsbau im Landkreis Fürth; Antrag SPD Fraktion vom 20.09.2018

Sachverhalt:

1. Ausgangslage:

Die SPD-Kreistagsfraktion stellte mit Schreiben vom 20.09.2018 folgenden Antrag:

Der Kreistag möge beschließen:

Die Einsetzung einer Arbeitsgruppe „Bezahlbarer Wohnraum“. Diese Arbeitsgruppe möge folgende Aufgaben übernehmen:

- Ermittlung des Wohnbedarfes für die nächsten drei bis fünf Jahre im Landkreis (Prognose)
- Aufbereitung der Wohnraumsituation und -entwicklung im Landkreis Fürth inklusive Preisspiegel
- Evaluierung von Förderprogrammen und Finanzierungskonzepten.

In die Arbeitsgruppe sollten auch Vertreter der Städte und Gemeinden, die regionalen Wohnungsbaugesellschaften und lokale Geldinstitute eingebunden werden.

2. Workshop zum sozialen Wohnungsbau:

Ziel des Workshops im Juni 2016 war es, insbesondere die Vernetzung sowie den Austausch der Akteure im Bereich Sozialer Wohnungsbau anzuregen. Der Landkreis Fürth lud Bürgermeister, Bauamtsleiter sowie örtliche Wohnungsbaugesellschaften zu einem aktiven Austausch ein. Neben der Vorstellung der Förderkulisse seitens der Regierung von Mittelfranken wurde der aktuelle Sachstand bei den Kommunen und den Wohnungsbaugesellschaften erfragt; zudem wurden Modellprojekte vorgestellt und ein Genossenschaftsbau-Projekt näher betrachtet. Nach diesem Workshop bestand für die beteiligten Akteure die Möglichkeit das Thema weiter voranzutreiben, auch mit der Unterstützung des Landkreises. Das Vorgehen wurde mit den Bürgermeistern so abgestimmt, die Vernetzung und die Informationen als sehr gut bezeichnet und weitere Schritte sollen nur bei Bedarf durch die Gemeinden erfolgen.

Zusätzlich wurden die Förderprogramme „Wohnungspakt Bayern – „Mehr Wohnungsbau für alle““ seitens des Freistaates in der Bürgermeisterdienstbesprechung am 20.09.2016 vorgestellt. Die Regierung von Mittelfranken warb für die Programme und erklärte sich als Ansprechpartner bei der Umsetzung.

3. Prüfergebnisse der drei möglichen Aufgaben einer Arbeitsgruppe aus dem Antrag:

- Landkreise haben keine originäre Zuständigkeit im Bereich der Wohnraumversorgung und -förderung. Auch ist es den Landkreisen verwehrt, freiwillig Aufgaben der kreisangehörigen Gemeinden an sich zu ziehen oder sich finanziell daran zu beteiligen (Art. 51 LKrO). Ausnahme: Nach Art. 52 Abs. 1 LKrO kann der Landkreis auf Antrag einer Gemeinde deren Aufgaben des eigenen Wirkungskreises übernehmen, wenn und solange diese das Leistungsvermögen der beteiligten Gemeinde übersteigt. Der Beschluss für die Übernahme bedarf der Mehrheit von zwei Dritteln der gesetzlichen Mitgliederzahl des Kreistages (Art. 52 Abs. 2 LKrO).

In den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt insbesondere der Wohnungsbau als Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge (Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung). Inwieweit die soziale Wohnraumversorgung eine kommunale Pflichtaufgabe ist, ist umstritten.

- Die Staatsregierung misst der sozialen Wohnraumversorgung durch das kommunale Förderprogramm große Bedeutung bei. Mit dem Kommunalen Förderprogramm vom 01.01.2016 im Zuge des Wohnungspaktes Bayern hat der Freistaat Bayern erstmal ein Programm aufgelegt, das sich speziell an Städte und Gemeinden wendet, die selbst Mietwohnraum schaffen wollen. In dem Programm sind alle bayerischen Städte und Gemeinden antragsberechtigt, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden.

Die Beantragung der Mittel aus dem 2016 aufgelegtem Kommunalen Förderprogrammes zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern erfolgt bei den Regierungen, die auch die Bewilligungsbescheide erteilen.

Im Landkreis gibt es mehrere Kommunen die aktiv dieses Thema bereits angehen und die Förderungen nutzen.

- Gemäß Nr. 4.3 KommWFP (Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm) ist eine Zuwendungsvoraussetzung, dass nur Standorte gefördert werden, an denen ein erheblicher, nicht nur vorübergehender Bedarf an Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte besteht. Ziel dieser Regelung ist es, dass sich die Gemeinden bei der Vorbereitung der Projekte mit ihrem spezifischen Bedarf vor Ort auseinandersetzen. Daher ist die Ermittlung des Wohnbedarfes Aufgabe der jeweiligen Gemeinde, nicht des Landkreises. Auch ist die Siedlungsstruktur im Landkreis Fürth, sehr unterschiedlich (sowohl Gemeinden, die sehr nahe am Ballungsraum liegen als auch Gemeinden im überwiegend ländliche Bereich), so dass eine Ermittlung des Wohnbedarfes im Landkreis immer auf die einzelne Gemeinde zugeschnitten sein müsste.

Die kreisfreien Städte können dabei nicht zum Vergleich herangezogen werden, da diese sowohl die Aufgaben der Gemeinde als auch der Landkreise wahrnehmen.

Vom Gutachterausschuss können Daten zur Kaufpreisentwicklung bereitgestellt werden, jedoch keine Angaben zu Besitzstand, Art der Nutzung, Höhe der Mieten oder künftigen Entwicklungen derselben. Sämtliche Daten beruhen auf Kaufverträgen, bilden die aktuelle Situation ab, aber keine Prognose für die künftige Entwicklung. Mietspiegel liegen im Kreis Fürth lediglich beim Markt Roßtal und bei der Stadt Zirndorf vor.

- Stabilisierungshilfen (= Bedarfzuweisungen für demografiebedingte bzw. strukturelle Härten) sollen für die Gemeinde eine Hilfe zur Selbsthilfe sein. Schwerpunkt der Mittelverwendung ist die Schuldentilgung. Bei einer entsprechenden Bedarfslage kann ein individuell vom Verteilerausschuss festgelegter Anteil einer Stabilisierungshilfe auch für dringende investive Bedarfe im Bereich der gemeindlichen Grundausstattung (z. B. Schul-/Kindergartenbereich, Straßen/Brücken, Feuerwehr) verwendet werden. Dies gilt auch für Investitionen im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung, sofern diese

sich dem Pflichtaufgabenbereich stark annähern, sowie für den Breitbandausbau oder für laufende Kosten der Digitalisierung.

Bei der Gewährung von Bedarfszuweisungen ist eine der Voraussetzungen keine überdurchschnittlich hohen freiwilligen Leistungen. Die Wohnungsbauförderung tritt dahinter zurück bzw. wäre überhaupt nur in einem sehr eingeschränkten Umfang möglich.

- Einen Überblick über die Fördermöglichkeiten erhielten die Kommunen in mehreren Bürgermeisterdienstbesprechungen, zuletzt am 15.11.2018. Diese Vorstellung des Werkzeugkastens sozialer Wohnungsbau war unabhängig vom Antrag geplant. Näher erläutert wurden dabei alle Förderungen im Rahmen des Wohnungspakts Bayern. Die Bayer. Staatsregierung hat am 09.10.2015 mit dem Wohnungspakt Bayern ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnungsbau beschlossen, um dringend erforderlichen günstigen Wohnraum zu schaffen.
Im Rahmen des Staatlichen Sofortprogrammes als erste Säule des Wohnungspaktes plant und baut der Freistaat selbst Wohnungen, insbesondere für anerkannte Flüchtlinge. Mit dem KommWFP als zweite Säule des Wohnungsbaupaktes hat der Freistaat Bayern erstmals ein Programm aufgelegt, das sich speziell an Städte und Gemeinden wendet, die selbst Mietwohnraum schaffen wollen. Da die Gemeinde bei dieser Förderung einen überwiegenden Teil der Kosten selbst aufbringen, muss aus Sicht der Gemeinde sichergestellt sein, dass die Wohnungen langfristig vermietet werden können. Sowohl die Belegungsbindung (Nr. 9 KommWFP, Auswahl der berechtigten Haushalte nach den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung) als auch die Mietbindung (Nr. 10 KommWFP, Miethöhe nach der Bemessung der nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattungsfähigen Aufwendungen) betragen 20 Jahre. Solange müssen die Gemeinden Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben. Die dritte Säule des Wohnungsbaupaktes stellt die staatliche Wohnraumförderung dar, eine Wohnungsbauförderung für alle, bei der Investoren planen und bauen. Es werden Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil geschaffen, um den allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten.

Die Vorstellung der Fördermöglichkeit zum wiederholten Male wurde bei den Bürgermeistern als sehr gutes Vorgehen eingeschätzt. Sie gaben die Rückmeldung, dass der Informationsaustausch absolut ausreichend sei und die Kommunen bei Beratungsbedarf auf den Landkreis zukommen. Das 2016 besprochene Vorgehen wurde bestätigt und als bedarfsgerecht bezeichnet.

4. Wohnungsbaugesellschaften öffnen sich und bieten Zusammenarbeit an:

Neben freien Wohnungsbaugesellschaften öffnen sich vermehrt auch kommunale WBGs und bieten die Zusammenarbeit an. Die Vernetzungsveranstaltung 2016 hatte die Anregung auch in diesem Bereich zu kooperieren gemacht.

In der Bürgermeisterdienstbesprechung am 15. November 2018 stellte nun Herr Schäfer, Geschäftsführer der WBG Zirndorf, eine Konzeption für die Städte und Gemeinden im Landkreis Fürth vor, welche den Wohnungsbau im Landkreis voranbringen könnte. Um die dauerhaft hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum zu befriedigen, eröffnet die WBG Zirndorf für die Landkreisgemeinden die Möglichkeit, gemeinsam mit einer noch zu gründenden Tochtergesellschaft der WBG eine Objektkommanditgesellschaft zu gründen, die dann die gewünschten Bauprojekte beginnend von der Planung bis hin zur Bewirtschaftung passgenau gegen Entgelt übernehmen könnte. Vorteil für die Gemeinden wäre, dass für diese stets die Möglichkeit bestehen würde, ohne Vermögensverlust wieder aus der Gesellschaft auszutreten. Ebenso flexibel, nämlich entweder über den Gemeindehaushalt oder aber durch die KG, könnte die Finanzierung des Objekts erfolgen und das finanzielle Risiko der Kommunen wäre gering, da sich die Haftung der Kommunen durch die Rechtsform der KG lediglich auf die Kommanditeinlage beschränken würde. Selbst eine staatliche Fördermöglichkeit bliebe grundsätzlich erhalten.

In der Bürgermeisterdienstbesprechung wurde zudem darauf hingewiesen, dass

abgesehen von der WBG Zirndorf auch die WBG Fürth eine Öffnung für Kommunen im Landkreis erwägt und im Januar interessierten Gemeinden ihr Angebot vorstellen möchte.

Nachdem der Landkreis im Rahmen seiner Möglichkeiten das Thema sozialer Wohnungsbau angestoßen und den Kommunen Impulse sowie Hilfestellungen aufgezeigt hat, das Thema auch in Zukunft weiterhin verfolgt werden soll und das Vorgehen von den kreisangehörigen Kommunen als absolut bedarfsgerecht angesehen wird, wird der Antrag als erledigt betrachtet. Für die Ermittlung des Wohnbedarfs als auch für die Aufbereitung der Wohnraumsituation sind die Kommunen verantwortlich.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Kreistagsfraktion SPD, Wohnungsbau im Landkreis Fürth vom 20.09.2018 wird als erledigt betrachtet.