

Absender SPD-Fraktion	Drucksachen-Nr. 258/2007				
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Antrag					
der Fraktion, der Ratsmitglieder ▼	zur Sitzung des				
SPD-Fraktion	Finanz- und Liegenschaftsausschuss				

Tagesordnungspunkt

Antrag der SPD-Fraktion vom 12.02.2007, den Bürgermeister zu beauftragen zu prüfen, unter welchen Bedingungen der Liegenschaftsbetrieb städtische Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stellen kann

Inhalt:

@->

In der Sitzung des Rates am 01.03.2007 wurde einstimmig beschlossen, den Antrag der SPD-Fraktion ohne Aussprache an den zuständigen Finanz-, Liegenschafts- und Hochbauausschuss zu verweisen.

Im Antrag der SPD-Fraktion ist dargestellt, dass sich gemäß Wohnungsbaubericht 2005 (siehe Drucksachennr. 471/2006) die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren erheblich reduzieren wird.

Da sich gleichzeitig die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein nicht verringert, sind die Bemühungen zum Neubau von Sozialwohnungen zu intensivieren, um einer weiteren Verknappung am Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Aufgrund der Tatsache, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken ein wichtiger Faktor für den Neubau von Wohnungen darstellt, hat die SPD-Fraktion folgenden Prüfauftrag formuliert:

„Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, unter welchen Bedingungen der Liegenschaftsbetrieb städtische Grundstücke zu günstigen Kauf- und Erbpachtkonditionen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen kann.“

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 12.02.2007 ist in Kopie beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf die ausführliche Mitteilungsvorlage zu Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 18.10.2006 zur Wohnungssituation in Bergisch Gladbach (Jahresbericht 2005 und Wohnungsbauprogramm 2006) wird Bezug genommen.

1. Grundsätzliches

Die Entwicklung des Angebotes mietpreisgebundener Wohnungen ist prinzipiell von den finanziellen Rahmenbedingung für den Sozialwohnungsbau abhängig. Hierzu zählt vor allem die staatliche Förderung, die seit 2003 grundsätzlich von dem Kostenmietprinzip abgerückt ist. Die Miete wird seitdem nicht mehr über eine projektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, sondern für die Dauer von 15 oder 20 Jahren mit dem Investor vereinbart. Das heißt, dass das enge Korsett der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr besteht. Die Bewilligungsbehörde für die Wohnungsbaufördermittel kann an den Markt angepasste Förderungen mit Investoren vereinbaren und bewilligen.

Dem zu Folge ist die Höhe des Grundstückspreises nicht mehr als „K-O-Faktor“ für den Sozialwohnungsbau anzusehen. Durch die seit 2005 wesentlich verbesserten Förderbedingungen einschließlich der Anhebung der Darlehenssätze und dem zwingend notwendigen Einsatz von 20 % Eigenkapital seitens des Investors ist - zumindest bei der momentanen Finanzmarktlage - eine zusätzliche Subvention nicht mehr erforderlich (s. hierzu auch P. 2.5 des Wohnungsberichtes 2005). Aufgrund der hohen Nachfrage nach Fördermitteln und der guten Rahmenbedingungen konnten im Jahr 2006 **80 Mietwohnungen** im Stadtgebiet Bergisch Gladbach gefördert werden.

2. Städtische Grundstücke für soz. Wohnungsbau

Aufgrund des Kostenmietprinzips hat die Stadt bis 2003 immer wieder zum Teil stark rabattierte Grundstücke an Bauherren verkauft, wobei ein großer Teil an die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft mbH veräußert wurde.

Hierzu zählen insbesondere folgende Grundstücksverkäufe:

In der Auen	Refrath	RBS	1989
Duckterather Weg	Gronau	RBS	1989
Lustheide	Refrath	RBS	1990
Engelsgut	Hebborn	RBS	1991
Platzer Höhenweg	Moitzfeld	RBS	1993
Neuer Trassweg	Refrath	RBS	1994
Bensberger Str.	Heidkamp	RBS	1995

Hinzu treten namhafte Flächen in folgenden Baugebieten, die an private Bauherren veräußert wurden:

Aufschließung Odenthaler Markweg	Schildgen	1989
Hebborner Feld	Hebborn	1991
Haus Steinbreche	Refrath	1993
Baugebiet Pannenberg	Paffrath	2001
Cederstraße	Gronau	2004

3. Veränderte Wohnungsbauförderung

Wichtig ist, dass alle Grundstücke, die bis 2003 zum Bau von Sozialwohnungen verkauft wurden mit mehr oder weniger hohen Rabatten versehen waren, um die vorgeschriebene Kostenmiete zu erreichen. Teilweise wurden sogar zu diesem Zwecke zusätzliche Aufwendungsdarlehen durch die Stadt vergeben.

Ein Rabatt auf den Grundstückspreis war ab dem Jahr der Förderumstellung (2003) nicht mehr notwendig, da das Kostenmietprinzip aufgehoben wurde. Die Anzahl der förderbaren Geschoßwohnungen ergibt sich seitdem aus der Gesamthöhe der Wohnungsbaufördermittel und den jeweiligen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

Der mietpreisgebundene Wohnungsbau hängt also im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

- Gesamthöhe der durch das Land bereit gestellten Fördermittel
- Bereitstellung von Bauland für Geschosswohnungsbau (Bauleitplanung)
- Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt aufgrund von Angebot und Nachfrage
- Kapitalmarkt und Baukosten

4. Förderung durch Grundstücksrabatt

Ein Grundstücksrabatt bedeutet den Verzicht auf Einnahmen und gleichzeitig die Förderung von sozialem Wohnungsbau. Dies ist aus der Sicht der Investoren sicher wünschenswert da wirtschaftlich interessant aber aus den bereits dargestellten Gründen zur Zeit nicht erforderlich.

Außerdem sprechen folgende Argumente gegen die Grundstückssubvention:

- Die Gemeindeordnung NW legt fest, dass Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern sind.
- Es handelt sich um eine verdeckte Subvention, die weder im Haushalt der Stadt, noch im Wirtschaftsplan des Liegenschaftsbetriebes erkennbar wäre.
- Der Liegenschaftsbetrieb benötigt alle nur denkbaren Mittel, um Unterhaltung, Sanierung und vor allem die Bewirtschaftung des großen städt. Immobilienbestandes zu gewährleisten.
- Die Betriebssatzung des Liegenschaftsbetriebes sieht eine fördernde Wohnungsbauaktivität nicht vor.

Aus den genannten Argumenten folgt, dass eine direkte Mittelbereitstellung für den sozialen Wohnungsbau, wenn finanzierbar, über den städt. Haushalt erfolgen sollte. Allerdings würde dieser Zuschuss unter den Restriktionen des Nothaushaltes und der Haushaltssicherung zu beurteilen sein. Er könnte zur Zeit nur mit der Kürzung anderer freiwilliger Leistungen finanziert werden. Vielleicht ist nach der Einführung des „Neuen Kommunalen Finanzmanagement“ (NKF) eine Bereitstellung von kommunalen Fördermitteln zum Bau von Sozialwohnungen möglich. Dies kann aber zum heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

5. Fazit

Die dargestellte Sachlage zeigt, dass die wünschenswerte Ausweitung von Aktivitäten zur Erstellung von zusätzlichen, mietpreisgebundenen Wohnungen, ohne zusätzliche Finanzmittel nicht möglich ist.

Auch ein Verzicht auf Grundstückserlöse bedeutet letztlich den Einsatz kommunaler Finanzmittel, die bei der Unterhaltung, der Sanierung und der Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften fehlen würden.

Vielleicht ist aber mit der Einführung des NKF zum 1.1.2008 und den dann geänderten finanziellen Bedingungen eine politische Schwerpunktbildung möglich. Die Entscheidung hierüber wird in den Haushaltsplanberatungen zu den Haushalten 2008 ff ggfs. erfolgen.

Unabhängig von der nur begrenzten Förderung des soz. Mietwohnungsbaues ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung von großer Bedeutung. Das Angebot von erschlossenen Wohnbauflächen ist neben der zur Zeit günstigen Kapitalmarktlage und der Höhe der Landesförderung die Grundlage für den sozialen Wohnungsbau.

Je mehr Fördermittel zur Verfügung stehen, je geringer die Bauzinsen sind und je mehr Bauland für Geschosswohnungsbau planerisch ausgewiesen wird, umso mehr Sozialwohnungen können erstellt werden.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	