

Eigenbetrieb Wohnraumförderung Weinstadt

Antrag:

Die SPD Fraktion beantragt, dass die Verwaltung die Gründung eines Eigenbetriebs „Wohnraumförderung“ mit den im Folgenden beschriebenen Zielen vorbereitet und zur Beschlussfassung im Gemeinderat vorlegt.

Zielsetzung:

Folgende Ziele sollen durch die Einrichtung eines Eigenbetriebs Wohnraumförderung erreicht werden. Die Ziele sind zeitlich gestaffelt:

1. Zusammenfassen der bereits bestehenden städtischen Wohnungen in einer gemeinsamen Organisationsstruktur mit eigenem Wirtschaftsplan, nachhaltiger Bewirtschaftung und langfristiger Erhaltung.
2. Neubau und Vermietung von Wohnungen insbesondere für Geringverdiener, aber auch für den freien Markt
3. Neubau und Vermietung von Wohnungen für städtische Mitarbeiter

Erläuterung:

Eine Kommune hat in erster Linie zwei Möglichkeiten, direkten Einfluss auf die Mieten zu nehmen.

Erstens, über die kommunale Planungshoheit:

In diesem Bereich wurden in jüngster Vergangenheit in Weinstadt einige Erfolge erzielt. Seit 2019 werden auch Investoren dazu verpflichtet, ab einer Wohnfläche von 500m² sozial geförderten Wohnraum bereitzustellen. Im Bereich der Halde IV entstehen zudem aktuell 28 öffentlich geförderte Wohnungen. Es gilt diese Erfolge zu verstetigen und die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum in Weinstadt langfristig zu etablieren. Das ist umso wichtiger, wenn man bedenkt, dass die Mietpreisbindung (meist) nach 25 Jahren entfällt und die Mieten dann

wieder durch Angebot und Nachfrage definiert werden. Da es sich um Neubauten handelt, sind selbst die Mieten in den öffentlich geförderten Wohnungen immer noch relativ hoch.

Der vorliegende Antrag greift die zweite Möglichkeit einer Kommune auf, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen: Erhalt und Aufbau des kommunalen Wohnungsbestands

Die Stadt Weinstadt verfügt über eine gewisse Anzahl an städtischen Wohnungen. Für eine große Kreisstadt ist der aktuelle Wohnungsbestand Weinstadts allerdings als gering einzustufen. Ziel soll es sein, den Weinstädter Wohnungsbestand über die Jahre kontinuierlich zu steigern. Dabei sollen sowohl nicht geförderte, als auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Auch wenn es elementar wichtig ist, dass neue sozial geförderte Wohnungen entstehen, darf nicht vergessen werden, dass die wirklich bezahlbaren Wohnungen in älteren Gebäuden zu finden sind. Die Stadt Weinstadt verfügt über einige ältere Wohnungen, insbesondere auch einige alte Fachwerkhäuser. Die Sanierungen ebendieser Wohnungen stellt eine Herausforderung dar. Es darf nicht zu der Situation kommen, dass die Stadt über einen Verkauf von Wohnungen nachdenkt (und damit die günstigen Mieten riskiert), weil die Kosten für die Sanierung nicht aufgebracht werden können. Die erste Zielsetzung des neuen Eigenbetriebs widmet sich genau dieser Aufgabe. Alle städtischen Wohneinheiten sollen in diesem Eigenbetrieb gebündelt werden. In diesem städtischen Eigenbetrieb sollen jährlich Beträge für die Instandhaltung bereitgestellt werden, wie in den bereits bestehenden Eigenbetrieben für die Städtentwässerung oder für die Trinkwasserversorgung.

Ein drittes Ziel könnte langfristig eine Herausforderung angehen, die in Weinstadt insbesondere bei der Personalgewinnung für die Stadtverwaltung, die Kindertagesstätten bzw. die Stadtwerke immer wieder zu Tage tritt. Die Stadt steht bei der Besetzung von Stellen in Konkurrenz zu anderen Arbeitgebern. Das Bereitstellen von Wohnraum für städtische Mitarbeiter könnte sich als erheblicher Vorteil bei der Personalgewinnung erweisen.

In der Vergangenheit ist der Aufbau eines städtischen Wohnungsbestands in erster Linie an der finanziellen Konkurrenzsituation zu anderen wichtigen städtischen Projekten gescheitert. Einem neugebauten Wohngebäude stehen zwar Mieteinnahmen entgegen, diese aber kommen erst zeitlich gestaffelt. Große Neubauprojekte lassen sich damit im städtischen Haushalt nicht abbilden. Ein Eigenbetrieb könnte genau diese Problematik lösen.

Ein Eigenbetrieb Wohnraumförderung ermöglicht es, Werte für die Zukunft zu schaffen, ohne dabei auf den einmaligen Verkauf von Grundstücken zu setzen.

Der Eigenbetrieb Wohnraumförderung kann sich mittelfristig wirtschaftlich selbst tragen, auch unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten.

Über eine Kapitalausstattung kann erst dann entschieden werden, wenn die exakten Ziele des neuen Eigenbetriebs definiert sind.

Rechtliches:

Die Wohnraumförderung ist als öffentliche Aufgabe. Ein kommunales Wohnungsunternehmen ist ein wirtschaftliches Unternehmen im Bereich der Daseinsvorsorge. Danach darf sich die Kommune wohnungswirtschaftlich betätigen, auch wenn diese Tätigkeit auch durch einen privaten Anbieter ausgeführt werden kann.

Warum Eigenbetrieb (und nicht Wohnungsbau GmbH)

- Die Gründung eines Eigenbetriebs ist im Vergleich zu einer GmbH sehr einfach möglich.
- Bei einem Eigenbetrieb kann auf städtisches Personal zurückgegriffen werden. Gerade in der Gründungsphase ist dies ein großer Vorteil gegenüber einer GmbH. Er kann zunächst ohne zusätzliches Personal auskommen. Die Kompetenz zum Erstellen von Wirtschaftsplänen bzw. dem Rechnungswesen ist in der Verwaltung vorhanden. Auf das städtische Prüfungsamt kann ein Eigenbetrieb zugreifen. (Im Eigenbetrieb Stadtentwässerung kommt das Modell bereits zum Tragen.) Es entstehen keine Doppelstrukturen.
- Neben der Betriebsleitung sind, wie auch bei den bereits bestehenden Eigenbetrieben, der Betriebsausschuss und der Gemeinderat die wichtigsten Organe und bleiben bei allen wichtigen Entscheidungen (Finanzen, Ausrichtung, ...) direkt eingebunden.
- Ein Eigenbetrieb kann wirtschaftlich unabhängig auftreten. Die Wohnraumförderung ist damit nicht an die finanzielle Situation der Stadt gebunden. Die Konkurrenzsituation zu anderen wichtigen städtischen Projekten kann damit aufgelöst

werden. Vorhandenes Kapital wird dafür eingesetzt, Wohnungen zu sanieren bzw. zu schaffen.

- Ein Eigenbetrieb erhält bei der Beschaffung von Fremdkapital die gleichen Konditionen wie die Stadt. Er hat eine eigene Kreditermächtigung. Städtische Bürgschaften sind hierbei nicht notwendig.
- Bei der reinen Vermietung fallen bei einem Eigenbetrieb keine Ertrags- und Umsatzsteuern an.
- Entscheidend ist, dass der bereits bestehende Bestand an Wohnungen in den Eigenbetrieb eingebracht werden kann. Im Gegensatz zu der Einbringung in eine GmbH fällt dabei keine Grunderwerbssteuer an.
- Ein Eigenbetrieb ist schnell veränderbar. Durch eine Änderungssatzung kann der Betriebszweck verändert und somit immer der gewünschten Ausrichtung angepasst werden.

In den letzten Jahren wurden in Baden-Württemberg in erster Linie Eigenbetriebe gegründet. Auf die Neugründungen von Eigenbetrieben in Metzingen, Rottenburg oder auch in kleinerer Form in der Nachbargemeinde Korb wird beispielhaft verwiesen.