

Landrat des Rhein-Sieg-Kreises  
Herrn Sebastian Schuster  
im Hause

**nachrichtlich**  
Fraktionen

17.05.2018

### **Antrag zur nächsten Sitzung des Kreistags am 20.06.2018**

Sehr geehrter Herr Landrat,

die SPD-Fraktion stellt folgenden Antrag:

1.) Der Kreistag beschließt, das Eigenkapitals der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (im Folgenden: GWG) schrittweise um mindestens 10 Millionen Euro zu erhöhen, um sie so schnell wie möglich in die Lage zu versetzen, durchschnittlich mindestens 100 Wohneinheiten pro Jahr zu errichten (öffentlich-gefördert, preisgedämpft und frei finanziert). Der Landrat wird beauftragt, dies bei der Planung des Entwurfs für den Doppelhaushalt 2019/2020 sowie die mittelfristige Finanzplanung vorzusehen. Die Vertreter des Kreises in der Gesellschafterversammlung werden angewiesen, die erforderlichen Beschlüsse zur Erreichung des Ziels in Abstimmung mit den anderen Anteilseignern herbei zu führen; auch über einen möglicherweise temporär erforderlichen Dividenden-Verzicht ist zu beschließen. Zur Beratung dieses Punktes im Kreistag sind alle Beschlüsse, Vorlagen sowie Gutachten zu bisher erfolgten Strategiedebatten des Aufsichtsrats im öffentlichen Teil zur Verfügung zu stellen.

2.) Voraussetzung für die Realisierung von 1.) ist eine Vereinbarung mit den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises über die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die GWG in den nächsten Jahren, die der Landrat mit den Kommunen trifft. Hierbei kann es sich um Flächen in kommunalem Eigentum sowie um Flächen handeln, die im Rahmen von kommunalem Baulandmanagement (verbindliche Quoten für bezahlbaren Wohnraum) mobilisiert werden.

3.) Darüber hinaus wirbt der Landrat offensiv dafür, gemeinsam mit den Kommunen ein integriertes Handlungskonzept „Wohnen“ zu erstellen, indem die Kommunen und der Kreis im Rahmen einer integrierten Gesamtplanung ein konzertiertes Vorgehen zur Behebung der Wohnungsnot vereinbaren. Die Bundesstadt Bonn und die Stadt Köln sind nach Möglichkeit einzubeziehen.

4.) Der Kreis unterstützt die Kommunen überdies bei der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften. Er ermöglicht Kommunen über seine Gremienvertreter auf Wunsch, Anteilseigner der GWG zu werden.

5.) Der Kreis mobilisiert zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau, indem er die Vertreter des Rhein-Sieg-Kreises in den Gremien der Kreisparkasse Köln anweist, sich dafür einzusetzen, dass die Kreissparkasse in öffentliche Wohnungsbaunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis investiert.

6.) Die Kreisverwaltung baut in der Verwaltung eine Wohnungsmarktbeobachtung auf und nutzt dabei die Synergien zur geplanten Einführung einer Sozialplanung.

### **Begründung:**

Ausführungen zum Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis erübrigen sich, weil sie – mittlerweile – auch von niemandem mehr bestritten werden. Verwiesen wird auf die vergleichsweise vorsichtigen Schätzungen aus der „Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis vom 4. November 2016“ (im Folgenden: Empirica-Gutachten). Schnelles und entschiedenes Handeln sind erforderlich, aber leider auf Ebene des Kreises und vieler Kommunen nicht festzustellen.

Es ist unerträglich, dass viele Menschen derzeit keine für sie bezahlbare Wohnung in ihren Heimatorten finden und aus ihrer Heimat verdrängt werden.

Zu 1): Die SPD-Kreistagsfraktion möchte angesichts vorhandener Fördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zwei Ziele erreichen:

- a) Rascher Bau von barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen vor allem im unteren und mittleren Preissegment.
- b) Dauerhafte Vergrößerung des Bestandes an Wohnungen im öffentlichen Eigentum.

Beide Ziele können erreicht werden, wenn die GWG ihre Neubauaktivitäten deutlich erhöht. Derzeit strebt sie den Bau von durchschnittlich 50 Wohneinheiten pro Jahr an. Die SPD-Kreistagsfraktion hält mindestens eine Verdoppelung der Aktivitäten auf durchschnittlich 100 Wohneinheiten pro Jahr für erforderlich. Nach Aussage des Geschäftsführers der GWG in der letzten Sitzung des Ausschusses für Soziales, Gleichstellung und Integration am 09.04.2018 wäre dies nur dann möglich, wenn die Gesellschaft weiter wachse, was eine Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich macht. Eine solche Erhöhung des Eigenkapitals wird daher beantragt. Der Rhein-Sieg-Kreis als Mehrheits-Anteilseigner (über die Kreisholding Rhein-Sieg GmbH) sollte sich mit den anderen Anteilseignern auf eine Vergrößerung der Gesellschaft verständigen und das Kapital alleine aufbringen, falls die anderen Anteilseigner dazu nicht in der Lage sind.

Zu a) Eine verstärkte Aktivität der GWG führt zu einer Erhöhung der Gesamtzahl der verfügbaren Wohnungen. Nachdem die zur Verfügung stehenden Fördermittel für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Kreis zeitweise vollständig abgerufen wurden, besteht derzeit die Gefahr, dass wie in der Vergangenheit nicht alle Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden. So flossen im Jahr 2017 insgesamt rund 23 Millionen Euro weniger an Fördermitteln in den Rhein-Sieg-Kreis als noch im Vorjahr.

Dem sich abzeichnenden Trend einer sinkenden Zahl an Baugenehmigungen insgesamt muss (auch) durch eine verstärkte Aktivität der öffentlichen Gesellschaften entgegengewirkt werden.

Zu b) Die derzeitigen Förderkonditionen müssen jenseits vom akuten Engpass am Wohnungsmarkt auch dafür genutzt werden, den Bestand an Wohnungen im öffentlichen Eigentum dauerhaft zu erhöhen. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft des Kreises sowie andere gemeinnützig handelnde Träger sind als Bauherr für öffentlich geförderte Wohnungen erste Wahl. Da diese nicht profitorientiert arbeiten, ist davon auszugehen, dass Wohnungen auch nach Ablauf der Sozialbindung noch zu sozial verträglichen Konditionen vermietet werden. Überdies lassen sich städtebauliche, sozialpolitische und ökologische Ziele so gut mit der Erstellung und Vermietung von benötigtem Wohnraum verbinden, zum Beispiel im Hinblick auf Belegungen. Mit einer nach sozialen Kriterien gesteuerten Belegungspolitik kann die „Durchmischung“ von Wohnanlagen gefördert und die Entstehung von „Ghettos“ verhindert werden. Demgegenüber können privat realisierte, öffentlich geförderte Wohnungen nach Ablauf der Bindungsfrist zu normalen Marktkonditionen vermietet werden, soziale Belange spielen dann keine Rolle. Die Stadt Wien ist ein herausragendes Beispiel dafür, dass viele Menschen davon profitieren, wenn dauerhaft große Wohnungsbestände im öffentlichen Eigentum gehalten werden.

Zu 2): Angesichts der zunehmenden Knappheit an Boden kann eine Ausweitung der Aktivitäten nur dann gelingen, wenn die Kommunen einen Beitrag dazu leisten, dass ausreichend Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (und ggf. auch preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten) mobilisiert werden. Daher soll der Landrat beauftragt werden, mit den Kommunen Vereinbarungen über die voraussichtlich zur Verfügung zu stellende Menge an Grundstücken zu treffen. Dabei müssen Kommunen nicht zwingend nur eigene Grundstücke einbringen, es bieten sich Kooperationen bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Rahmen eines kooperativen Baulandmanagements an (Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau). Voraussetzung hierfür ist dann, dass die Kommunen bereit sind, in ihren Räten entsprechende Beschlüsse zu fassen. Hierfür müssen der Landrat und die Kreispolitik intensiv und auch öffentlich werben.

Zu 3): Ein integriertes Handlungskonzept „Wohnen“ für die Region ist erforderlich, weil nur ein koordiniertes Vorgehen geeignet ist, alle Bedarfe zu decken. Der Landrat hat in der Vergangenheit immer vorgebracht, ihm fehle es zur Initiierung eines gemeinsamen Vorgehens an der dafür erforderlichen Kompetenz zur Flächennutzungs- und Bauleitplanung. Dies hat ihn aber – glücklicherweise - nicht daran gehindert, gemeinsam mit den Kommunen ein Gewerbeflächenkonzept zu erstellen. Den gleichen Einsatz mit ähnlichen Ergebnissen erwartet die SPD-Kreistagsfraktion jetzt auch bei der Erstellung einer integrierten Gesamtplanung zum Thema für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Zu 4 und 5): Die GWG und der Kreis werden alleine nicht in der Lage sein, ausreichend bezahlbare Wohnungen in öffentlichem Eigentum zu errichten. Daher sollten flankierende Aktivitäten der Kommunen unterstützt werden. Zusätzliches Kapital, das vor allem bei den kreisangehörigen Kommunen knapp ist, könnte bei der Kreissparkasse Köln mobilisiert werden. Die grundsätzliche Bereitschaft wurde vom Vorstand in einer Zweckverbandsversammlung bereits signalisiert.

Zu 6): Die aktuelle Wohnungsnot ist auch auf mangelndes Wissen über die Situation des Wohnungsmarktes zurück zu führen. Die Situation am Markt ändert sich ständig.

Das Empirica-Gutachten führt unter der Überschrift „Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen – flexibel bleiben“ dazu aus (S. 138):

„Das erforderliche Wohnungsbauvolumen hängt von unsicheren Faktoren ab. Die in den Modellrechnungen ermittelte Neubaunachfrage ist wie jede Zukunftsrechnung nur eine Momentaufnahme des derzeitigen Wissens. Planungen müssen also dynamisch bleiben. [...] Wohnungsmarktbeobachtung ist also unerlässlich, um zu erkennen, auf welchem Entwicklungspfad sich die Wohnungsmärkte im Rhein-Sieg-Kreis befinden.“

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dietmar Tendler, Folke große Deters, Achim Tüttenberg und Fraktion

f. d. R.

A handwritten signature in blue ink that reads "C. Engler". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'C' and 'E'.