

Freundeskreis Asyl * Brühlstr. 3 * 78315 Radolfzell

e-mail: info@fk-asyl-radolfzell.org Web: www.fk-asyl-radolfzell.org

An die Herrn Kandidaten bei
der OB-Wahl in Radolfzell
2021

Radolfzell, den 21.09.2021

**Prüfsteine für die Kandidaten zur OB-Wahl im Oktober 2021
zum Thema „bezahlbare Mietwohnungen / sozialer Wohnungsbau in
Radolfzell“**

Sehr geehrter Herr Staab, sehr geehrter Herr Gröger, sehr geehrter Herr Ringger,

„(...) Wegen des Nachfrageüberschusses sind Wohnungen in Radolfzell knapp und teuer und für Wohnungssuchende ist es schwierig, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Hohe Mieten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind heute schon Tatsache.“ (...) heißt es im Vorwort der Wohnraumanalyse der Stadt Radolfzell vom März 2021 ¹ .

Vor diesem Hintergrund halten wir es für wichtig, dass wir Wähler/innen wissen, wie Sie im Falle Ihrer Wahl gedenken, dieses Problem kurz- und mittelfristig zu lösen. Es geht uns im Folgenden nicht um Eigentum oder teuren Mietwohnungsbau, sondern um (Sozial-)Wohnungen, deren Miete jahrzehntelang gedeckelt ist und auch um Wohnungen mit einem Belegungsrecht für die Stadt.

folgende Auskünfte geben Sie uns bitte dazu:

Baulandpolitische Grundsätze der Stadt:

1. Halten Sie die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell zur Erfüllung der sozialstaatlichen Verpflichtung und der selbst gesetzten Ziele im Sinne der Herstellung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für besonders bedürftige Bevölkerungskreise für ausreichend?

Die Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell hat der Gemeinderat 2017 nahezu einstimmig verabschiedet mit dem Ziel in den Markt einzugreifen und eine steuernde Funktion zu haben um die Schwächsten in der Gesellschaft mit Wohnraum zu versorgen. Bereits nach ca. einem Jahr hat er die Regelungen verschärft und von allen Investoren ganz gezielt auch 30% sozial geförderten Wohnraum verlangt. Zunächst haben sich einige Investoren schwer damit getan, inzwischen ist es aber eine akzeptierte Vorgehensweise.

In den vergangenen Jahren haben wir immer etwa 70 bis 80 Menschen die einen Wohnberechtigungsschein erhalten und damit berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen. Prognosen gehen allerdings davon aus, dass diese Zahl der Menschen in den nächsten Jahren auf bis zu 500 anwachsen könnte. Diese Einschätzung teile ich nur teilweise, aber wir müssen

vorbereitet sein. Derzeit sind ca. 1 Dutzend größere Bauvorhaben in Vorbereitung bzw. im Bau, die dementsprechend bis zu 500 weiteren Sozialwohnungen bis 2024 in der Stadt errichten werden.

Eine eigene städtische Wohnungsbaugesellschaft ist leider nicht finanzierbar, deswegen hatte dies der Stadtrat bereits 2019 abgelehnt. Für nur 40-50 Wohnungen müsste die Stadt ca. 20 Mio. € aufbringen und etwa 4 Jahre Zeit in Kauf nehmen. Dies ist mir zu langsam und zu ineffizient. Zudem würden diese 20 Mio. € im Haushalt für andere Investitionsvorhaben fehlen wie z.B. Kinderbetreuungsplätze, Schulsanierungen, Sportanlagen, Ortsteilhallsanierungen etc. Auch erfordert der Wohnungsmarkt bei den überhitzten Baupreisen entweder eine Quersubventionierung (ein größerer Teil der Wohnungen müsste teurer vermietet werden um die günstigeren Mieten anbieten zu können, denn ansonsten müsste die Stadt aus dem Haushalt noch Betriebsmittel einbringen, die sie aber nicht hat, da der Ergebnishaushalt in den nächsten Jahren dauerhaft im Minus ist aufgrund der immensen Aufgaben in der Kinderbetreuung und Bildung.

Insofern sind die baulandpolitischen Grundsätze das derzeit beste Instrument um zeitnah – soweit es die Baubranche abarbeiten kann – und ohne – sowieso nicht vorhandene – Steuermittel den Schwächsten in der Gesellschaft zu helfen.

Städtische Belegungsrechte bei Sozialwohnungen werden in den Verhandlungen mit Investoren immer mitverhandelt. Allerdings bringen Sie der Stadt nur einen kleinen Vorteil, denn die Stadt kann auch nur diese Menschen in Sozialwohnungen unterbringen, die einen Wohnberechtigungsschein haben.

2. Falls nicht, was wollen Sie an diesen Grundsätzen verschärfen?

s.o. Eine sinnvolle “Verschärfung”, wenn man es so nennen will, wäre noch eine genauere Aufsplittung der Anteilsformel für die Investoren, also z.B. 20% Sozialer Wohnungsbau und 25-30% “preisgedämpfter” Wohnungsbau, der auch staatliche Fördermittel erhält, aber die Mieter keinen Wohnberechtigungsschein benötigen. Dieses Mittel würde vielen niedrigeren bis mittleren Einkommen helfen. Hier ist die Stadt auch ohne Verschärfung bereits tätig, da wir bei allen Investoren immer auch Verhandlungsspielraum anbieten und auch die “preisgedämpften” Wohnungen gerne in die Verträge aufnehmen.

3. Wie stehen Sie zu einer teilweisen Abschöpfung des Mehrwerts, der bei der Erstellung von Bebauungsplänen durch die damit verbundene massive Wertsteigerung entsteht ?

Dies macht die Stadt bereits seit 2014, nachdem ich diese Thematik in den Gemeinderat eingeführt habe.

Dabei gibt es aber einige Grenzen. Vom Grundsatz her bietet die Stadt immer zunächst ein 50:50-Regel dazu an, damit die Verhandlungen einfach und schnell gehen. Bei schwierigeren oder größeren Vorhaben muss man allerdings genauer hinsehen, da dort meist auch größere Infrastrukturausgaben auf die Stadt zukommen. Dann wird dementsprechend

ein höherer Prozentsatz der Abschöpfung fällig. Allerdings gibt es hierzu eine klare Rechtsprechung, dass mindestens 30% der Wertsteigerung beim Investor verbleiben müssen, eine höhere Abschöpfung als 70% ist leider nicht zulässig.

Anpassung der Mietwohnungsgröße an die Lebensphasen:

Die Größe von Kleinfamilien schrumpft, wenn Kinder das Elternhaus verlassen. Senioren bewohnen deshalb oftmals eine Wohnung, die größer ist als nötig. Und durch Zuzug wächst derzeit der Anteil von Senioren an der Stadtbevölkerung¹.

4. Was würden Sie tun, um diese Menschen zu einem Tausch in kleinere (und ggfs. barrierefreie) Wohnungen zu motivieren?

Eine aktive Tauschbörse ist der am häufigsten zu findende Ansatz. Leider sind die bisherigen Erfahrungen in anderen Städten nicht vollumfänglich positiv. Aber trotzdem kann dieser Weg ein Teil eines Weges sein, den vorhandenen Wohnraum für Jung bis Alt besser, gerechter und verträglicher zu verteilen. Sinnvoller erscheint mir dagegen eine Ausweitung des Raumteilerprogramms, denn v.a. finanzielle Anreize oder Unterstützung kann bei einem grundsätzlichen Willen zum Tausch die eine oder andere Hürde beseitigen. Denn gerade die Fragen, wer die Renovierungen bezahlt, Umzugskosten trägt etc. sind dabei wichtige Fragestellungen.

Am wichtigsten aber ist bei einem solchen Programm die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, die sich ehrenamtlich engagieren wollen. Um die vielen Fragestellungen eines solchen Umzugs, insbesondere auch bei älteren Menschen, beantworten zu können und die Menschen auch die ganze Umzugsphase über zu begleiten, bedarf es sogenannter Umzugspaten oder Umzugslotsen, die moralische und inhaltliche Unterstützung leisten.

5. Können Sie sich eine Erweiterung des Raumteilerprogramms auf eine Plattform für solche Tauschangebote oder auch auf Werbung für eine Teilung von Wohnungen vorstellen? Was lässt sich noch tun, um die Wirkung dieses Programms zu verstärken?

s.o. Natürlich kann auch eine Werbestrategie entwickelt werden für Wohnungsteilung oder auch neue Formen von Wohngemeinschaften (Senioren-WGs, etc.).

6. Wie stellen Sie sich ein Konzept umfassender seniorenbezogener Sozialarbeit vor, das solch ein Tauschangebot beinhalten könnte?

Alle Anliegen und Fragestellungen im sozialen Miteinander dürfen heute nicht mehr in Sparten gedacht, sondern müssen integrativ angegangen werden. So geht es heute darum alle sozialen Gruppen unter dem besonderen Blick der Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben zu beteiligen. Spezifisch sind nur die Gruppenbedürfnisse. Bei Senioren geht es in Teilen um finanzielle Fragestellungen, hier müssen die entsprechenden Hilfen koordiniert werden. Dann sind auch besonders die Fragestellung der Vereinsamung bei Senioren anzugehen. Aufsuchende Betreuung, Organisation von Besucher-Runden oder auch die Begleitung zu Seniorenveranstaltungen sind ein zielführender Weg. Denn gerade in den offenen Angeboten für Senioren im Haus der Diakonie, in der Ideenwerkstatt oder demnächst auch vom Seniorenrat im Zunfthaus steckt das Potential für mehr positive erlebte Gemeinschaft. Und diese ist notwendig für die Menschen, die unseren Wohlstand geschaffen und unsere Demokratie stabilisiert haben.

Grundstücke im Besitz der Stadt:

Durch den Verkauf von Grundstücken kann die Stadt zwar kurzfristig Liquidität schöpfen. Sie verliert aber dabei langfristige Einflussmöglichkeiten auf die Stadtplanung und Raumordnung.

7. Welche Möglichkeiten sehen Sie, um den Gestaltungsspielraum der Stadt zu bewahren und auszubauen?

In diesem Spannungsfeld stehen alle Stadtverwaltungen und dies nicht erst heute. Radolfzell hat einen guten Mittelweg gefunden. Zentrale Schlüsselgrundstücke für die Stadtentwicklung müssen immer im Besitz der Stadt bleiben. Gleiches gilt für Grundstücke am Seeufer.

Gewerbe- oder normale Wohnbaugrundstücke ohne zentralen Einfluss auf die Stadtentwicklung sind allerdings ganz zentral – nicht für die Liquidität – aber für die Finanzierung von Investitionen in allen Bereichen unseres gesellschaftlichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Kultur- und Sozialeinrichtungen. Dies kennt jeder aus dem eigenen Leben auch, dass für große Ausgaben auch größere Einnahmen zu Verfügung stehen müssen, denn nur über Schulden kann keine Stadt Ihre Investitionen finanzieren. Bei wichtigen Grundstücken ist aber – wenn eine Nutzung durch Dritte notwendig ist – eine (Erb-)Pachtregelung die beste Variante. Dies gibt der Stadt nach 30-99 Jahren die Möglichkeit zur Gestaltung zurück und bringt in dieser Zeit wertvolle Einnahmen für den Ergebnishaushalt, und hier liegt unser größtes Finanzierungsproblem.

Kommunale und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft:

Der Stadtrat hat sich in der Vergangenheit gegen die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ausgesprochen. Immobilien der Stadt

wie die Sozialwohnungen in der Schlesierstr. und die noch verbliebenen Grundstücke im Besitz der Stadt könnten einen Grundstock für diese Gesellschaft bilden.

8. Wollen Sie erneut einen Anlauf nehmen, eine solche Gesellschaft zu gründen?

s.o. bei 1. Die Grundsatzentscheidung des Gemeinderates war richtig und ist deshalb auch zu respektieren. Wohnungsgesellschaften sind ein gutes Instrument für eine Wohnraumpolitik wenn sie lange in der Vergangenheit gegründet wurden und viele Jahrzehnte gesund wachsen konnten, Kapital ansammeln und quasi wie private Baugesellschaften auch an den Wertsteigerungen partizipieren konnten, um damit günstigere Mieten zu subventionieren. In Zeiten von Höchstpreisen am überhitzten Wohnungsmarkt müssen bessere Wege gefunden werden (s.o. bei 1.). Das Beispiel einer kommunalen Wohnungsgesellschaft in Singen sollte ein mahnendes Beispiel für uns sein. In den 80er Jahren gegründet, in den 90er Jahren aus dem städtischen Haushalt subventioniert vergrößert und in den 2010er Jahren pleite gegangen.

Auch die Konstanzer Wohnungsbaugesellschaft mit ihrem jahrzehntelangen Wachstum an Wohnungsbestand hat es nicht geschafft, das Wohnungsproblem auch nur annähernd zu lösen. Die Wartelisten sind länger als der gesamte Wohnungsbestand und die Mieten in Konstanz gehören nach dem aktuellsten Mietenreport vom September zu den höchsten in ganz Deutschland und liegen noch deutlich über den Mieten in Radolfzell.

9. Wie wollen Sie ggfs. die Finanzierung der Gesellschaft regeln?

s.o. bei 1. Eine Finanzierung ist nur über den Verzicht auf andere Investitionen möglich.

Im Februar dieses Jahres hat die Landesregierung beschlossen, 100 Millionen Euro in einen Grundstücksfond fließen zu lassen. Das Land erwirbt damit Grundstücke und hält sie für Kommunen vor, die sie später zu günstigen Konditionen selbst übernehmen können, abhängig davon, wie viel bezahlbarer Wohnraum sie darauf schaffen.

10. Würden Sie solche Möglichkeiten in Erwägung ziehen, um damit die Startchancen für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu verbessern?

Der kommunale Grundstücksfond des Landes ist eine begrüßenswerte Idee. Allerdings sind 100 Mio. € für ein ganzes Bundesland keine ausreichende Summe. Der anteilige Betrag für Radolfzell wären demnach nur ca. 280.000.- €. Damit können keine Grundstücke für Wohnungsbau erworben werden, denn der Preis entspricht gerade mal dem eines einzigen Reihenhausgrundstücks.

Ganz abgesehen davon haben wir in Radolfzell das Problem, dass es keinerlei Grundstücke gibt, die erworben werden könnten. Die Stadt hat in den vergangenen 6 Jahren versucht, Wohnbaugrundstücke zu erwerben,

z.b. auch nicht bebaute Grundstücke von Genossenschaften, vom Land oder vom Bund (BlmA). Leider gab es keine Bereitschaft an die Stadt zu veräußern, alle Eigentümer haben eigene Bevorratung der Grundstücke bzw. eigene Vorhaben als Grund dafür benannt. Und dieses Eigentum ist im Art. 14 des Grundgesetzes geschützt.

Auslaufende Belegungs- und

Mietpreisbindungen: Die Bindungen sind i.d.R. zeitlich befristet.

11. Was werden Sie tun, um Investoren wie Baugenossenschaften dafür zu gewinnen, den Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen auszuweiten?

Die Bindungen sind immer zeitlich befristet, dies sieht das Gesetz, je nach Förderquote, derzeit mit 10, 20 oder 30 Jahren vor. Bei Bauträgern sind mit den Baulandpolitischen Grundsätzen die Regeln und Maßstäbe klar festgelegt. Wer ein städtisches Grundstück erwirbt oder für ein privates Grundstück Planungsrecht durch die Stadt benötigt, muss seit 2017 preisgebundenen Sozialwohnraum schaffen (vgl. auch bei 1.)

Bei Baugenossenschaften kommt ein besonderes Thema noch hinzu. Baugenossenschaften vermieten – nahezu immer – nur an Genossen, also an Menschen die oft schon länger als Genossen eingetragen sind und günstigeren Wohnraum suchen bzw. brauchen. Die allermeisten Baugenossenschaften nehmen insofern keine Wohnberechtigungsscheininhaber in Wohnungen die für Genossen gebaut wurden.

Allerdings sind die Baugenossenschaften trotzdem wichtige Partner am Wohnungsmarkt, die für eine Teilentspannung sorgen können. So haben nach den Gesprächen mit der Stadt 2 große Radolfzeller Baugenossenschaften nach langer Pause wieder neue Mietwohnungen geplant bzw. sogar schon fertig gestellt und vermietet.

12. In welcher Weise wollen Sie den Grundbesitz der Stadt für solche Projekte einsetzen?

Die städtischen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser werden seit 2017 nur noch für Projekte mit sozialem Wohnungsbau eingesetzt.

Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum:

Die „innovative(n) Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung“ von „Step 2030“ - u. a.: ein gemarkungsweites Kataster für Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc. erstellen und Aktivierungsstrategie erarbeiten - dürften u.E. in den Aufgabenbereich eines Leerstands-Managers fallen, den die Stadt seit geraumer Zeit sucht, mit einer zeitlich auf zwei Jahre befristeten 50 % Stelle, ohne bislang einen geeigneten Kandidaten zu finden.

Gleichzeitig ist es bislang nicht zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung gekommen, deren wesentliches Ziel es ist, einem Leerstand entgegenzuwirken.

13. Was muss ihrer Ansicht nach geschehen, um die Step 2030-Ziele in Sachen

Wohnen tatsächlich zur Wirkung zu bringen?

Die Stadtverwaltung arbeitet nachhaltig ein Projekt nach dem anderen aus dem STEP 2030 ab. Etwa 160 Projekte sind bereits erledigt, ca. 80 in Daueraufgaben der Verwaltung überführt. Auch eine gemarkungsweite Übersicht für Baulücken und Brachflächen gibt es bereits. Dies wurde z.B. für die Ortsteile schon seit 2010/11 erarbeitet, da diese Erhebung z.B. auch für die Ausweisung neuer Baugebiete als Voraussetzung nötig ist, um diese von den übergeordneten Behörden genehmigt zu bekommen. Leider ist dadurch keine größere Zahl an Grundstücken für die Bebauung zu erreichen, allerdings spüren wir zumindest in einigen Ortsteilen immer wieder, dass einzelne Grundstücke nun doch an den Markt kommen um in der Innenentwicklung von Wohnflächen voran zu kommen.

Eine Aktivierungsstrategie ist uns mit dem Raumteilerprogramm gelungen. Hier kann mit guten Ideen aus der Bürgerschaft noch mehr Potential geschaffen werden.

Der Leerstandsmanager hat inzwischen mit seiner Arbeit begonnen. Dies dürfte mit Sicherheit die schwierigste Aufgabe im Portfolio der innovativen Aufgaben sein. Denn kurzfristige Leerstände sind – auch am Mietmarkt – durchaus normal. Die für eine Aktivierungsstrategie interessanten langfristigen Leerstände sind zu einem Anteil bereits durch das Raumteilerprogramm wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt worden. Bei den auch weiterhin – bekannten – Leerständen hat die Stadt über Jahre schon viele Gespräche geführt, aber oft nur Absagen erfahren. Neue Ideen und Ansätze können aber vielleicht auch hier noch Erfolge bringen.

Die Zweckentfremdungssatzung ist in Vorbereitung und könnte ein sinnvolles Instrument werden, solange Radolfzell unter die Regelungen des Landes für eine Zweckentfremdung fällt. Allerdings ist auch zu befürchten, dass selbst mit hohen Bußgeldern manche Eigentümer nicht bereit sind, Wohnungen die sie bisher nicht vermieten wollen, dann zu vermieten. Es ist eher zu befürchten, dass dann ein Teil der Wohnungen entweder anderen Nutzungen zugeführt oder teuer veräußert wird. Hier wird man die ersten Erfahrungen im nächsten Jahr genau analysieren müssen.

Wir stehen als Wähler:innen im Oktober vor einer Entscheidung - nicht nur über Personen sondern auch über politische Weichenstellungen, die mit Ihnen, den Kandidaten, verbunden sein werden. Um dies auf Fakten zu begründen, bitten wir Sie, zu den obigen Fragen schriftlich Stellung zu beziehen. Wir haben vor, Ihre Antworten - verbunden mit unseren Kommentaren dazu - der örtlichen Presse zur Verfügung zu stellen.

Wir wünschen uns, dass Sie uns Ihre Stellungnahme bis zum 30. September 2021 zusenden: Die Empfängeradresse lautet: AG Paten im Freundeskreis Asyl Radolfzell e.V.,