

30.09 2021

Antworten zu den Prüfbausteinen zum Thema „bezahlbare Mietwohnungen / sozialer Wohnungsbau in Radolfzell“, in *kursiv* aufgeführt

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 Stadt Radolfzell hat in ihren Wohnungsbauprogrammen oder baulandpolitischen Grundsätzen eine Sozialquote von 30 Prozent verankert. Doch ohne gemeinnützig ausgerichtete

Bauträger bleiben solche Quoten für den sozialen Wohnungsbau ein hehres Ziel ohne langfristige und nachhaltige Wirkung. Denn nach Auslaufen der Preisbindung, oft bereits nach acht bis zehn Jahren, werden diese Wohnungen zu Marktpreisen vermietet oder gar in teure Eigentumswohnungen umgewandelt.

Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell zeigen deshalb in ihrer Umsetzung bisher nur eine sehr begrenzte Wirkung. Bauland wird an Investoren zu geringen Zeitfenstern für die Sozialbindung belegt. Die Stadt Radolfzell kann somit langfristig keine nachhaltigen Erfolge beim sozialen Wohnungsbau vorweisen. Auch wird das verfügbare Bauland entsprechend knapper.

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

Ein wichtiger Hebel ist die Verlängerung der Bindungsfristen für die sozial geförderten Wohnungen. Dies kann aber zu einer geringeren Rentabilität bei den Investoren führen. Ein neuer Ansatz wäre daher, dass die Stadt Radolfzell grundsätzlich versucht im Eigentum der Grundstücke zu bleiben oder gar weitere selbst erwirbt. Anstatt Grundstücke zu verkaufen, könnten diese in Erbpacht vergeben werden. Somit hat die Stadt eine langfristige Einflussnahme auf die Grundstücke.

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

In der Tat führen bereits Überlegungen, neue Baugebiete auszuweisen, zu erheblichen Wertsteigerungen der betroffenen Grundstücke. Das schürt Spekulation und verteuert so den Wohnungsbau. Neben grundsätzlichen Entscheidungen auf der Bundesebene hat auch die Stadt Radolfzell Handlungsmöglichkeiten, die ich als Oberbürgermeister nutzen werde: Ein Grunderwerbsmodell sorgt dafür, dass neue Bebauungspläne nur dann ausgewiesen werden, wenn die Stadt mehr als die Hälfte der Grundstücke besitzt. Grundstücke werden nicht mehr meistbietend, sondern nach dem Prinzip der Konzeptvergabe veräußert, damit dem Gemeinwohl verpflichtete Bauträger den Zuschlag erhalten. Dabei wird auf eine ausreichende Anzahl von dauerhaft günstigen Wohnungen geachtet. Auch das Instrument der Erbpacht wird berücksichtigt.

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 Stadtbevölkerung.

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

Es handelt sich um einen sehr komplexen Themenbereich, welcher aber dringender Diskussion bedarf. In der Regel bedeutet ein Wohnungswechsel aufgrund bestehender Bestandsmieten eine Mietverteuerung, auch gerade bei Wechsel in eine kleinere Wohnung. Manchen älteren Menschen wird eine große Wohnung zur Last, wenn Kinder ausgezogen oder Ehepartner verstorben sind. Doch niemand zieht im Normalfall freiwillig in eine kleinere Wohnung, wenn die Miete dort höher als in der bisher bewohnten großen Wohnung sein wird. Außerdem fürchten viele ältere Menschen den Verlust ihrer gewohnten Umgebung und der damit verknüpften sozialen Kontakte. Ich werde prüfen, ob am Wohnungstausch interessierten Menschen durch eine Vermittlungsstelle, die bei der Verwaltung, einem öffentlichen Wohnbauunternehmen oder bei einem Sozialverband angesiedelt werden könnte, geholfen werden kann.

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?

Das sogenannte Raumteiler-Programm, welches vom Staatsministerium und dem Städtetag Baden-Württemberg entwickelt wurde, bringt engagierte Bürgerinnen und Bürger, private Vermieter und Menschen die eine Wohnung suchen zusammen. Auf der Website <https://www.raumteiler-bw.de/raumteiler> findet sich eine Plattform, die Anbieter und potentielle Mieter zusammenbringen. Die Stadt Radolfzell nimmt an diesem Programm teil.

Mir ist es wichtig, dass denkbare weitere Angebote immer den sozialen Aspekt und die jeweilige Lebenssituation berücksichtigen. Es muss hier stets das Gespräch mit den Betroffenen gesucht werden. Auch ist hier eine enge Betreuung durch die Stadt Radolfzell nötig.

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

Das Konzept muss gemeinsam erarbeitet werden. Es ist wichtig, dass die sozialen Träger, die in der Seniorenarbeit aktiv sind, intensiv eingebunden werden. Wichtige Aspekte für ein denkbare Konzept wären aus meiner Sicht die vertrauensvolle und umsorgende Sozialarbeit und Beratung. Zudem die Schaffung der Möglichkeit sozialer Begegnung im persönlichen Umfeld und Wohnortnähe. Auch sollte es eine kontinuierliche Aufklärung und Hilfe geben, beispielsweise bei relevanten Themen wie: Hausnotruf, Pflegeoptionen, Besuchsdienste durch soziale und karitative Organisationen...

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?

Die Stadt Radolfzell hat grundsätzlich die Möglichkeit im Eigentum der städtischen Grundstücke zu bleiben oder gar weitere selbst zu erwerben. Anstatt Grundstücke zu verkaufen, könnten diese in Erbpacht vergeben werden. So kann langfristig die Einflussnahme auf die Grundstücke erhöht werden. Die Bebauung kann dann durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft realisiert werden.

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?

Wohnungen, insbesondere preisgünstige und bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Wenn niemand langfristig preisgünstige Wohnungen bauen will, muss die Stadt Radolfzell dies selbst tun. Die Konditionen dafür, auch und gerade durch die aktuellen Zinssätze, sind so gut wie nie. Als Oberbürgermeister werde ich alle Optionen prüfen um die Bildung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu realisieren.

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

Für die Finanzierung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann ich mir die Einbringung vorhandener kommunaler Grundstücke sowie die Ausnutzung aller Optionen staatlicher Zuschüsse gut vorstellen. Auch wäre es denkbar, dass die ersten Projekte sich durch einen Mix aus preisgünstigen Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen, die veräußert werden, finanzieren. Auch eine projektbezogene Finanzierung durch eine lokale Bank wäre denkbar, da die Zinssätze ein historisches Tief erreicht haben. Des Weiteren muss geprüft werden, ob eine Kooperation mit vorhandenen Wohnbaugenossenschaften denkbar ist.

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 Grundstücksfonds BW unterstützt diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind selbst aktiv zu werden. Radolfzell ist hier sicherlich mit einzugliedern. Darüber hinaus beschreibt die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 (VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021), detailliert die aktuellen Fördermöglichkeiten sozialen Wohnungsbaus auch für Kommunen. Als Oberbürgermeister sehe ich es als meine Pflicht an, alle hierzu bestehenden Optionen im Kontext der Realisierung sozialen Wohnungsbaus in Radolfzell auf ihre Umsetzung zu prüfen.

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 Stadt Radolfzell hat Einflussmöglichkeiten bei dem Verkauf von Grundstücken oder bei der Schaffung von Baurecht. Es ist letztendlich aber immer eine enge Abwägung, welche Vorgaben ein Investor noch mitgehen kann und wann er das anvisierte Projekt nicht mehr realisieren will.

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

Der Einsatz der städtischen Grundstücke muss immer das Ziel haben, preisgünstigen Wohnraum langfristig zu schaffen. Wird dieses Ziel durch einen Investor oder eine Baugenossenschaft erreicht kann grundsätzlich der Einsatz städtischer Grundstücke diskutiert werden. Mit dem Ziel der langfristigen Einflussnahme, würde sich hier ein Erbpacht-Modell anbieten.

Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum:

Die „innovative(n) Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung“ von „Step 2030“ - u. a.: ein gemarkungswertes 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?

Grundlage muss u. a. endlich die Umsetzung des in Step 2030 beschriebenen Wohnungsmonitorings für Radolfzell sein. Nur so sind die Handlungsfelder kommunaler und sozialer Wohnungspolitik in ihrem Umfang, ihrer Wertigkeit und Kategorisierung erkennbar.

Eine Zweckentfremdungssatzung kann grundsätzlich diskutiert werden, jedoch müssen hierbei alle Aspekte berücksichtigt werden. Es ist hierbei entscheidend, dass das Pro und Contra zu einer derartigen Satzung verantwortungsbewusst abgewogen und diskutiert wird. Die Stadt Radolfzell befindet sich hier in einem Zielkonflikt zwischen Mangel an Wohnraum und wirtschaftlichen Interessen einer Tourismusstadt.

Ich werde als Oberbürgermeister wesentliche Anstrengungen unternehmen, Radolfzell besser mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und aber auch gleichzeitig auf die individuellen Bedürfnisse achten.