

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: Aufsichtsrat GWG am 29.4.09
Aufsichtsrat WIT am 18.11.09

Betreff: Antrag Sozialer Wohnungsbau der Fraktion „TÜL/Die Linke“

Bezug: Vorlage 547/2008, WIT-Vorlage 09/09
Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Die Verwaltung berichtet über die Grundbedingungen für die Erstellung geförderten Mietwohnungsbaus in Tübingen und über die Rolle der beiden mehrheitlich städtischen Gesellschaften GWG und WIT. Beide Gesellschaften erbringen im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits wesentliche Leistungen, um sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen oder zu erstellen. Eine pauschale Festlegung von prozentualen Anteilen, wie im Antrag 547/2008 gefordert, hält die Verwaltung jedoch nicht für sachgerecht, da sowohl externe Bedingungen als auch interner Projektspielraum gegeben sein müssen.

Ziel: Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen in Tübingen

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Antrag 547/08 hat die Fraktion „TÜL/Die Linke“ beantragt, dass bei allen Projekten der GWG und der WIT ein Drittel Sozialwohnungen eingeplant werden. Der Antrag wurde in den Aufsichtsratssitzungen der GWG am 29.4.09 und der WIT am 18.11.09 behandelt und als erledigt erklärt. Mit dieser Vorlage soll der Antrag im Planungsausschuss abschließend behandelt werden.

2. Sachstand

Für die Erstellung von Sozialwohnungen im Sinne von gefördertem Mietwohnungsbau sind im Grundsatz vier Voraussetzungen erforderlich:

- a) geeignete und verfügbare Grundstücke,
- b) Grundstückspreise, die – abhängig vom jeweiligen Förderprogramm – eine wirtschaftliche Erstellung von gefördertem Mietwohnungsbau ermöglichen oder Grundstücke, die zu vergünstigten Konditionen in Erbpacht vergeben werden,
- c) verfügbare und verlässliche finanzielle Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm
- d) sowie Bauträger/Investoren, die bereit sind, die Wohnungen zu erstellen.

Die Punkte a) und z.T. b) betreffen den Handlungsrahmen der WIT, Punkt d) liegt u.a. im Aufgabenbereich der GWG. In der Vergangenheit war jedoch insbesondere der Punkt c), die verfügbaren Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm, in Baden-Württemberg ein Engpass; in 2009 wurden erstmals nach langer Zeit wieder in relevanter Größenordnung Mittel zur Verfügung gestellt. Ohne entsprechende Landesmittel ist keine wirtschaftlich sinnvolle Förderung von Mietwohnungen denkbar. Es gibt jedoch Signale, dass das Land beabsichtigt, auch in den nächsten Jahren hier Mittel bereitzustellen, vermutlich jedoch in geringerem Umfang als 2009.

Die GWG

Der Punkt d) wird im Rahmen der Geschäftspolitik der GWG intensiv verfolgt. Sofern – wie in 2009/2010 - ein entsprechendes Förderprogramm besteht, kann die GWG bis zu 50% der neuen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellen; aktuell laufen vier Projekte mit ca. 30 Sozialwohnungen. Neben der GWG gibt es in Tübingen mit der Kreisbau, der GSW und privaten Akteuren weitere Bauträger, die bereit und in der Lage sind, geförderte Mietwohnungen zu erstellen.

Die WIT

Unmittelbar im Einflussbereich der WIT liegt der Punkt a), die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken. Aus Sicht der Geschäftsführung ist es sinnvoll und wünschenswert, bei Entwicklungen wie dem Egeria-Areal auch Projekte mit gefördertem Mietwohnungsbau – sowohl in separaten als auch in gemischten Bauvorhaben – zu integrieren. Falls es während der Entwicklung des Mühlenviertels bereits ein entsprechendes Landesprogramm gegeben hätte, wären hier sicher auch entsprechende Projekte realisiert worden. Gerade die aktive städtische Grundstücksentwicklung durch die WIT gibt ja die Möglichkeit, Grundstücke nicht nur zur Verfügung zu stellen, sondern diese während der notwendigen Antragsverfahren auch über Optionen zu reservieren und sie sinnvoll in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren. Grundsätzlich hat die Geschäftsführung der WIT den Anspruch, in ihren Projekten niedrige Grundstückskostenanteile zu ermöglichen, die ein bezahlbares Bauen ermöglichen. Auch beim Mühlenviertel hat dies dazu geführt, dass sowohl kostengünstiger eigengenutzter Wohnraum als auch ca. 30 frei finanzierte Mietwohnungen entstanden sind.

Eingeschränkter ist der Handlungsspielraum der WIT beim Punkt b), der Bereitstellung reduzierter Erbpachtgrundstücke oder der Subventionierung der Kaufpreise für entsprechende Grundstücke. Ob diese wirtschaftliche Unterstützung überhaupt erforderlich ist, hängt vom Umfang des jeweiligen Förderprogramms, vom Ausgangspreis der Grundstücke und von der individuellen Kalkulation der jeweiligen Bauvorhaben ab. Auch bei dem laufenden Förderprogramm in 2009 sind nicht alle Bauvorhaben auf eine zusätzliche Förderung des Grundstückspreises angewiesen.

Die Vergabe von Erbpachtgrundstücken hält die Geschäftsführung der WIT im Rahmen des derzeitigen Modells der Grundstücksentwicklung für problematisch, da die Projekte sich in kurzer Zeit aus sich selbst finanzieren müssen. Darüber hinaus ist das Gesellschaftsziel nicht die Übernahme von Grundstücken in ein eigenes Grundstücksportfolio. Lösungsmöglichkeit wäre hier allenfalls die Übernahme von Grundstücken in das städtische Grundvermögen, hierfür sind jedoch aktuell keine Haushaltsmittel vorgesehen. Die Verbilligung von Grundstückskaufpreisen für sozialen Wohnungsbau ist grundsätzlich denkbar. Die Geschäftsführung der WIT weist jedoch darauf hin, dass die Kalkulationen für komplexe Projekte wie die Egeria-Entwicklung eine Vielzahl von Risiken beinhalten. Hinzu kommt, dass es für einen möglichen finanziellen Spielraum viele politisch wünschenswerte Verwendungsmöglichkeiten gibt: die Erstellung und Aufwertung der sozialen Infrastruktur (Beispiel Kinderhaus Mühlenviertel), die Anpassung der umgebenden Verkehrsinfrastruktur (Beispiel Unterführung Jurastraße), die Ansiedlung sozialer Projekte (Beispiel Wohnheim Christophstraße) oder die Rückstellung von Projekterlösen für nicht rentierliche bzw. riskante Entwicklungen.

Zusammengefasst zeigt sich, dass die beiden städtischen Gesellschaften einzeln und im Zusammenspiel gut aufgestellt sind, um sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen und zu erstellen. Bei den Faktoren b) und c) sind jedoch externe Vorgaben entscheidend.

3. Lösungsvarianten

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung teilt ausdrücklich die Begründung des Antrags, nach der es in Tübingen großen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gibt. Sie hält dies jedoch nicht für auf den Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus beschränkt, sondern sieht auch im Bereich der bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und auch Ältere erheblichen Handlungsbedarf. Sie weist darauf hin, dass gerade dies ein Grund für die Gründung der Grundstücksgesellschaft war und die Vergabe günstiger Grundstücke an Baugruppen und ausgewählte Bauträger preiswertes Bauen in großem Umfang ermöglicht hat.

Eine pauschale Regelung, nach der ein Drittel aller Projekte als geförderten Mietwohnungsbaus zu vergeben sind, hält die Verwaltung aus den oben dargelegten Gründen weder für sachgerecht noch für umsetzbar. Die WIT wird jedoch bei der Vergabe der Grundstücke im Egeria-Projekt diesem Aspekt große Bedeutung zukommen lassen, sofern zu diesem Zeitpunkt ein geeignetes Förderprogramm existiert. Die GWG wird auch in Zukunft entsprechende Förderprogramme ausnutzen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten geförderten Mietwohnungsbaus erstellen. Die Verwaltung und die Gesellschaften werden die jeweiligen Gremien über die Förderprogramme und mögliche Maßnahmen unterrichten.

5. Finanzielle Auswirkungen / Anlagen
