

Beschlussvorlage

0039/2023

Amt für Finanzen, Beteiligungen und
Kreislaufwirtschaft

Beratungsfolge:

1. Kreistag	23.03.2023	Entscheidung	Ö
-------------	------------	--------------	---

gez. Dr. Andreas Honikel-Günther / 17.03.2023

gez. Dezernent/in / Datum

Weitere Vorgehensweise bei der Prüfung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft - Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 13.12.2022

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche konkreten Handlungsoptionen der Landkreis mit Blick auf das Ziel hat, dass in den Städten und Gemeinden mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen soll. Hierzu notwendige Beratungsaufträge dürfen im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel erteilt werden.
2. Es wird ein Begleitarbeitskreis eingesetzt, in den jede Kreistagsfraktion ein Mitglied und der Kreisverband des Gemeindetags zwei Mitglieder entsendet.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Eine im Januar 2023 veröffentlichte Studie des Pestel-Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE kommt zu dem Ergebnis, dass 2023 ein Rekord-Wohnungsmangel droht. Es fehlen bundesweit über 700.000 Wohnungen, was dem größten Defizit seit mehr als 20 Jahren entspricht. Die Rekord-Zuwanderung nach Deutschland von 1,5 Millionen Menschen im Jahr 2022 führt zu einer weiteren Zuspitzung der Lage. Wohnen ist – in Anlehnung an einen früheren Bundesbauminister – die soziale Frage unserer Zeit.

Auch im Landkreis Ravensburg ist die Wohnungsmarktsituation angespannt. Dies bestätigt die zuvor genannte Studie, welche die Wohnungsmarktsituation im Landkreis als „stark defizitär“ einstuft. Viele Menschen, insbesondere einkommensschwache Haushalte und Geflüchtete finden nur schwer eine Wohnung, die sie sich leisten können. Das Problem betrifft aber zunehmend auch Familien mit mittleren Einkommen. Die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums ist nicht zuletzt ein wesentlicher Faktor bei der Gewinnung von Fachkräften.

Der Kreistag hat sich bereits mehrfach mit der Thematik befasst. So wurde etwa 2016 beschlossen, dass Städte und Gemeinden, die auf ihrem Gebiet im Bereich des sozialen und öffentlichen Wohnbaus Handlungsbedarf sehen, mit den beiden etablierten und sehr erfahrenen, gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen im Landkreis zusammenarbeiten sollen.

Die in den Anträgen der Freien Wähler vom 12.12.2019, 09.12.2021 und 15.12.2022 zentral angesprochene Frage der Gründung einer kreiseigenen Wohnbaugesellschaft soll im weiteren Prozess, der sämtliche Handlungsoptionen des Landkreises zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ganzheitlich identifizieren und bewerten und in Empfehlungen münden soll, ebenfalls betrachtet werden.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung eine **interne Projektgruppe** gegründet, welche von Herrn Ersten Landesbeamten Dr. Honikel-Günther geleitet wird. Diese Projektgruppe hat die Arbeit bereits aufgenommen.

Erste Gespräche, unter anderem mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V., dem Bau- und Sparverein Ravensburg, der Baugenossenschaft Wangen, der Stiftung Hoffnungsträger und dem Alb-Donau-Kreis, der eine Kreiswohnbaugesellschaft unterhält, wurden bereits geführt. Weitere Termine mit Landkreisen/Kommunen, Trägern der freien Wohlfahrtspflege und anderen Akteuren sind konkret geplant bzw. beabsichtigt. In der Startphase des Projekts werden verwaltungsseitig zudem öffentlich zugängliche Studien, Leitfäden etc. ausgewertet und bereits bestehende Initiativen in den Blick genommen. Beispielsweise besteht bereits ein Bündnis für sozialen Wohnraum zwischen der Stadt Ravensburg, der Stadt Weingarten, Wohnbaugesellschaften und –unternehmen, Kirchen und Sozialträger, Mieterverein und Haus- und Grundbesitzerverein. Gleichzeitig versucht beispielsweise die Caritas Bodensee-Oberschwaben mit der kirchlichen Wohnraumoffensive „herein“ für Geflüchtete und Menschen mit geringem Einkommen ein Zuhause zu finden.

Um eine Strategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickeln zu können, ist dennoch eine fachlich fundierte, **analytische Grundlage** notwendig. Die Bestandsaufnahme im Landkreis muss Themen wie Wanderungsbewegungen, Leerstände, Mieten und Kaufpreise, Wohnbestandsstruktur, demografische Angaben, aber auch Zukunftsprognosen aufarbeiten. Weiterhin muss analysiert werden welche Hemm- und / oder Hindernisse im Landkreis vorhanden sind, die der Schaffung von sozialem Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung entgegenstehen. Diese Vorgehensweise hat sich beispielsweise beim Landkreis Mainz-Bingen sowie beim Landkreis Ludwigsburg bewährt.

Der Prozess sollte aus Sicht der Verwaltung wie folgt gesteuert werden: Zur Begleitung dieses Prozesses empfiehlt die Verwaltung die Bildung eines Begleitarbeitskreises. Die Verwaltung schlägt vor, den Begleitarbeitskreis mit einem Vertreter / einer Vertreterin aus jeder Fraktion sowie zwei Vertretern des Gemeindetags zu besetzen. Ebenfalls erachtet die Verwaltung die Hinzuziehung eines externen Beratungsunternehmens für notwendig, um die konkreten Bedarfe, aber vor allem auch die konkreten Hemmnisse bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu identifizieren.

Der detaillierte Zeitplan muss noch ausgearbeitet werden, jedoch soll der Kreistag sich noch in diesem Jahr mit den identifizierten Handlungsansätzen befassen und über das weitere Vorgehen entscheiden können.

Folgende Meilensteine des Prozesses sind bereits benennbar:

- 31.03.2023: Benennung der im Begleitarbeitskreis teilnehmenden Personen durch die Fraktionen und den Gemeindetag
- April 2023: Konstituierende Sitzung des Begleitarbeitskreises
- Q2 2023: Auswahl und Beauftragung eines Beratungsunternehmens in Abstimmung mit dem Begleitarbeitskreis

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Anlagen:

Anlage 1 zu 0039/2023 - Antrag der Fraktion Freie Wähler vom 13.12.2023 - Wohnungsbaugesellschaft