

Die Linke-Ratsfraktion Flensburg

Rathausplatz 1
24937 Flensburg
Tel.: 0461/85 1873
FAX: 0461/85 1874

DIE LINKE.

Flensburg, 27.10.2015

RV-119/2015

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Hauptausschuss am 17.11.2015
Ratsversammlung am 19.11.2015
Hauptausschuss am 15.12.2015
Ratsversammlung am 17.12.2015

**Antrag zur Gründung einer Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft;
Antrag der Ratsfraktion Die Linke**

Antrag:

Es wird beschlossen eine Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) zu gründen.
Dazu wird die Verwaltung beauftragt bis zum 31.03.2016 eine Beschlussvorlage zu erarbeiten.

Begründung:

Mit der Vorlage sollen folgende Ziele verfolgt werden:

1. Mit Wirkung zum 31. 06. 2016 wird eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Eigentümer ist die Stadt Flensburg.
2. Es sind Vor- und Nachteile von verschiedenen Gesellschaftsformen zu prüfen.
3. Zweck und Aufgabe der Gesellschaft sind die einer sozialen, ökologischen und gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden vorrangig zu Mietzwecken in der Stadt Flensburg.
4. Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft muss demnach mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:

- Geschäftsfeld 1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen
- Geschäftsfeld 2 Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung
- Geschäftsfeld 3 Stadterneuerung/ Wohnungsbaukoordination/ Bauträgertätigkeit:

5. Projektentwicklung und bauliche Portfolioerweiterung: Projektentwicklung und Projektabwicklung von Baumaßnahmen, die der Errichtung sowie Sanierung/Inwertsetzung von Wohnraum dienen

6. Errichtung von Wohnungen (Bauträgertätigkeit)

7. Kommunales Wohnbauflächenmanagement

Dabei muss ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur sowohl Anforderungen der Steuereffizienz im Hinblick auf Grunderwerbsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer gerecht werden als auch den Erfordernissen des Schleswig-Holsteinischen Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen.

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. Als Sachvermögen sind in geeigneter Weise auf die KWG zu übertragen:

Wohngebäude und Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Flensburg (Stand ab 31.10.2015) bzw. ihrer kommunalen Tochterunternehmen befinden, sowie kommunale Potenzialflächen, die für die KWG erforderlich sind. In diesem Zusammenhang soll auch eine kritische Prüfung bereits heute bestehender Fremdverwaltungen von Wohneinheiten kommunaler Tochterunternehmen hinsichtlich ihres Zentralisierungspotenzials erfolgen.

2. sich beim Land Schleswig-Holstein für eine finanzielle Förderung (Nutzung der Wohnungsbauförderung des Bundes – so genannte Kompensationsmittel) für Investitionsvorhaben des Neubaus bedarfsgerechter Mietangebote der KWG einzusetzen. In diesem Zusammenhang sollen u.a. auch gegebenenfalls mit dem Land Schleswig-Holstein oder dem Bund Verhandlungen aufgenommen werden, um für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude des Bundes oder des Landes zu Zwecken des Wohnungsbaus an die KWG zu veräußern..

3. die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen KWG durch ein geeignetes Gremium ("MieterInnenbeirat") zu sichern.

Begründung:

Flensburg wächst. Durch die seit dem Jahren anhaltend gegebene positive Bevölkerungsentwicklung hat sich der Flensburger Wohnungsmarkt von einem Mietermarkt zu einem Vermietermarkt mit einer deutlichen Verknappung und Verteuerung des Wohnungsangebotes entwickelt.

Die Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass der private Wohnungsmarkt nicht in der Lage ist, alle Bevölkerungsgruppen mit bezahlbaren, qualitativ angemessenen Wohnungen zu versorgen.

Filet-Grundstücke wurden an private Investoren verkauft, was zu einer deutlichen Steigerung der Durchschnittsmieten geführt hat. Damit verbunden sind Preissteigerungen auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt.

Eine der zentralen Zukunftsfragen für unsere wachsende Stadt ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Angebotes sowie die Bezahlbarkeit des Wohnens, vor allem auch vor dem Hintergrund der stark reduzierten Sozialwohnungen. Als sozial- und stadtentwicklungspolitisch notwendig erachtete Flächenankäufe sind entsprechend vorhandener Bedarfe, Marktangebote und finanzieller Machbarkeit erwünscht.

Wir dürfen nicht abwarten, bis der Wohnungsmangel unbeherrschbare Größen annimmt. Gerade in der Entwicklung der Neustadt bieten sich für die KWG große Potenziale.

Viele Altbauwohnungen leiden unter einem großen Sanierungsstau.

Egal ob an Sanierungs- Umbau- oder Neubaumaßnahmen gedacht wird, ohne eine öffentlich geförderte soziale Wohnraumförderung wird es mittelfristig keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt für Nachfragende besonderer Bedarfsgruppen und damit insbesondere für Familienhaushalte, Menschen mit Behinderung und einkommensschwächere Haushalte geben.

Das wohnungswirtschaftliche Engagement KWG soll sich auf die Errichtung von preisgünstigen und generationengerechten Wohnraumangeboten, die vollumfänglich Nachhaltigkeitsaspekten gerecht werden, im gesamten Stadtraum spezialisieren.

Global-/Teilziel der Flensburg Strategie:

Globalziele: Flensburg wächst. Unser Wohnraum ist attraktiv, vielfältig und gut verbunden; Flensburg stärkt sein Image nach außen.

Teilziele: Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.; Flensburg stärkt sein Wir-Gefühl.

Alternativen:

Ohne eine eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft besitzt die Stadt praktisch keinerlei Steuerungsmöglichkeiten des überhitzten Wohnungsmarktes. Sie kann ihre Aufgabe der Daseinsfürsorge für ihre Einwohner/innen nicht voll umfänglich erfüllen. Weitere Mietsteigerungen und ein Abwandern der Einwohner/innen, die diese Mieten nicht aufbringen können und eine Verknappung des Wohnungsangebotes insbesondere bei kleinen und bezahlbaren Wohnungen sind prognostiziert. (siehe Bedarfsorientierte Wohnungsmarktanalyse von 2013)

Beteiligung:

Bei der Erarbeitung der Vorlage zur Gründung der Gesellschaft werden alle Fraktionen und die beteiligten Fachabteilungen der Verwaltung mit eingebunden.

Finanzierung/ Folgekosten:

Die Erarbeitung einer Vorlage löst nur Personalkosten aus.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Zeitplan ist im Antrag vorgegeben

Gleichstellung:

Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft berührt zunächst keine Gleichstellungsaspekte.

Berichterstattung: Gabriele Ritter

Gabriele Ritter
Fraktionsvorsitzende