



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
SPD Fraktion Herrenberg

An den
Vorsitzenden des Gemeinderats
Herrn Oberbürgermeister
Thomas Sprißler

Fraktionsvorsitzender
Bodo Philipsen
Margeritenweg 2,
71083 Herrenberg
Tel. 07032/74201
bodo.philipsen@gmx.de

10.02.2021

Antrag: Beschleunigte Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Aktuell erfolgt die Fortschreibung der wohnungsbaupolitischen Strategie.

Parallel dazu wird die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft unter Einbeziehung aller rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Aspekte entscheidungsreif vorbereitet. Die Verwaltung erfüllt damit einem Beschluss des Gemeinderates aus dem Jahre 2017 unter Berücksichtigung der neuen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt seit diesem Zeitpunkt.

Begründung:

Mit dem Maßnahmenplan „Aktive Stadtentwicklung“ (DS Nr. 2016-073) wurde beschlossen, die Untersuchung zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft parallel zur grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie zu erarbeiten und an deren Ausrichtung zu orientieren.

Ganz offensichtlich kann der Markt immer weniger die Bedürfnisse einer großen Zahl von Haushalten nach bezahlbarem Wohnraum in Herrenberg und Umgebung erfüllen. Die Mieten explodieren, gebaut werden überwiegend sehr teure und kleine Wohneinheiten. Der Wohnungsmarkt in der Region hat seit 2015 und seit Verabschiedung der grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie 2017 (DS 2017-108) nochmals an Dynamik gewonnen und reguliert sich zunehmend weniger von selbst. Wohnen ist wieder zu einer sozialen Frage geworden. Diese zugespitzte Situation erfordert über die Aktivierung von Bauland hinaus ein verstärktes Engagement der Stadt bei der Schaffung kommunaler Wohnungsbestände.

Mit der Entwicklung des Aischbach-Areals und des Baugebiets Herrenberg-Süd werden in absehbarer Zeit Flächen baureif, auf denen ein breiter Mix an privaten und genossenschaftlichen Bauherren zum Zug kommen sollen. In privatwirtschaftlicher Regie entwickelt werden derzeit die Areale BayWa, Schäferlinde und Leibfried, absehbar im gehobenen Preissegment, abgesehen von den vorgeschriebenen 20% Sozialem Wohnungsbau.

Um zur Marktregulierung auch für Durchschnittsverdiener, junge Haushalte und Mieter mit niedrigem Einkommen bezahlbare und ohne zeitliche Begrenzung mit städtischen Belegungsrechten versehene Wohnungsangebote zu schaffen, muss die Stadt über eine eigene Gesellschaft aktiv werden. Dies gebietet auch eine sparsame Haushaltspolitik. Subventionen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus fließen in die Kassen privater Anbieter, die mit einer eigenen Wohnbaugesellschaft in städtischer

Hand blieben. Das Verfügungsrecht über den Wohnbestand bliebe bei einer kommunalen Wohnbaugesellschaft dauerhaft bei der Stadt, anders als beim Sozialen Wohnungsbau nur für zehn Jahre.

Zur Rechtsform einer solchen Gesellschaft gab es erste Überlegungen des vbw (DS 2015-145), die im Hinblick auf die Ziele einer Aktiven Stadtentwicklung entscheidungsreif zu aktualisieren und zu beurteilen sind. Die Erstellung einer Entscheidungsgrundlage dazu muss mit dem derzeitigen Tempo der Flächenentwicklung in größeren Quartieren wie auch auf Baulücken Schritt halten.

Die Prüfung der Rechtsform und Organisation schließt die Prüfung ein, inwieweit der Gesellschaftszweck der bestehenden Stadtentwicklungsgesellschaft im Rahmen eines Eigenbetriebes erweitert werden kann. Die Möglichkeiten einer Kooperation mit bestehenden oder neu zu gründenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der Region sollen ebenfalls geprüft werden. Dabei kann die Stadt auf die erst jüngst erfolgte sorgfältige und qualifizierte Prüfung in der Nachbargemeinde Rottenburg Bezug nehmen.

Sinnvoll ist eine kommunale Wohnbaugesellschaft nur, wenn die Stadt auch über eigene Flächen verfügt, was momentan noch der Fall ist bzw. mit Herrenberg Süd werden soll.

Seit 2017 hat die Verwaltung zugesagt, die Möglichkeiten einer Wohnbaugesellschaft zu prüfen. Jetzt wird es höchste Zeit, Ergebnisse vorzulegen.

Bodo Philipsen
Fraktionsvorsitzender