

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn M. Kreh
Über Parlamentarisches Büro
Markt 1/Rathaus

den 2. Mai 2017

Verabschiedung des Haushaltes

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher!

Den nachfolgenden Antrag bitten wir in den Geschäftsgang des für das Thema „Sozialer Wohnungsbau“ federführenden Ausschusses zu leiten:

Der Ausschuss möge beschließen:

„Die „Christophorus Wohnheime eG“ – Bensheim wird zum Thema „Flüchtlingsunterbringung/Sozialer Wohnungsbau/Bezahlbarer Wohnungsbau“ zur Vorstellung ihres eigens für diese Aufgabe entwickelten Konzeptes eingeladen.

Begründung:

Die genannte Firma hat im Kreis Bergstraße bereits praktische Erfolge ihres für die Flüchtlingsunterbringung/Sozialer Wohnungsbau konzipierten Baumodell vorzuweisen, die eine nicht nur kostengünstigere, sondern auch verwaltungstechnisch einfacher zu handhabende Alternative zum GmbH-Modell des Landkreises Darmstadt-Dieburg aufzeigt.

Bei diesem Modell stellen die Kommunen geeignete Grundstücke in Erbpacht zur Verfügung und die Genossenschaft baut und unterhält die Häuser. Zur Finanzierung stellen Kommune oder Kreis kein Geld, sondern die erforderliche Bürgschaft für die Häuser, die sie dann selbst mieten, sodass das Bürgschaftsrisiko denkbar gering ist. Im Gegenzug wird die Kommune investives Mitglied der Genossenschaft, bei der ja Eintritt oder Austritt problemlos darstellbar sind. Die Niedrigenergie-Häuser werden in massiver Bauweise errichtet zu vier Wohneinheiten mit jeweils ca. 60 – 65 qm Wohnfläche. Durch geringe Änderungen können dies Wohnungen nach Auszug von Flüchtlingen in Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus/bezahlbaren Wohnungsbaus geändert werden.

Die Definition bezahlbarer/sozialer Wohnungsbau ist nicht eindeutig. Auf der einen Seite gibt es die Bedarfsanmeldungen aus dem SGB II und SGB XII-Bereich, die von den Sozialämtern zu tragen sind, andererseits die Nachfrage im freien Markt durch Geringverdiener, die nicht gefördert sind, aber innerhalb ihres Einkommensniveaus kein adäquates Angebot vor Ort vorfinden. was z.B. die Einstellung von Pflegepersonal u.a.m. erschwert.

Eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft hat den Vorteil, steuerfrei agieren zu können und ist damit den gewerblichen Unternehmen überlegen. Hinzu kommt, dass weitestgehend ehrenamtlich gearbeitet werden kann, mithin wenige „Overhead-Kosten“ anfallen.

Basis der Zusammenarbeit mit dem Landkreis und seinen Kommunen sind Erbbaurechtsverträge über 99 Jahre, die eine 1-%ige Verzinsung ermöglichen und eine Bürgschaft des Landkreises. Ausgangspunkt für die Zusammenarbeit war die Absicht des Kreises, nicht selbst bauen zu wollen – wie im LK Darmstadt-Dieburg. Mit dem Bau von Flüchtlingsunterkünften verbunden ist die Garantiemiete für 75% der erstellten Flüchtlingsunterkünfte über 10 Jahre, die vom Bund/Land refinanziert werden. Darnach werden die Wohnungen durch den Landkreis kündbar.

Die hohe Mietsicherheit erlaubt eine erhöhte Tilgungsrate in den Anfangsjahren, sodass die Folgevermietung im Sozialwohnbereich entlastet wird. Durch einen einfachen Umbau können aus den Gemeinschaftswohnungen Familienwohnungen erstellt werden. Die Belegungsrechte gehen dann an die Kommunen über.

Das Modell hätte für Groß-Umstadt zusätzlich den Vorteil, dass derartige Wohneinheiten in den Ortsteilen errichtet werden können.

Dr.Fritz Roth, Fraktionsvorsitzender