

Sehr geehrter Herr Landrat, sehr geehrte Damen und Herren,

die Idee, die Bevölkerung mit passendem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen ist nicht neu.

Nach dem zweiten Weltkrieg prägten die kommunalen Wohnungsunternehmen den Wiederaufbau der zerstörten Bundesrepublik. In den 90er Jahren folgte eine Zeit entspannter Wohnungsmärkte und es kam zum Wegfall des Gesetzes zur Wohnungsgemeinnützigkeit.

Zu diesem Zeitpunkt sahen sich viele Kommunen in einer zunehmend schwierigen Finanzlage und entschlossen sich, durch Privatisierung der kommunalen Wohnungsunternehmen an das dringend benötigte Geld zu gelangen. Es wurde darauf vertraut, der Markt werde schon genug bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mittlerweile sehen viele dieses Vorgehen als einen Fehler an. Momentan fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus, als neue Wohnung in diesem Bereich geschaffen werden und dies bei wachsendem Bedarf. Gerade in vielen Städten sind daher vermehrt Versuche zu beobachten, Wohnungsbestände aufzustocken oder neue Wohnungsbaugesellschaften in kommunaler Verantwortung zu gründen.

Schon seit geraumer Zeit wird es auch im Kreis Trier-Saarburg immer schwieriger, passenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden, nun auch noch angeheizt durch einen Einbruch im Baugewerbe.

Wie sollen bei uns noch Wohnungen entstehen, die sich auch Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen leisten können?

Um es klar zu sagen, die Situation am Wohnungsmarkt ist in vielen Orten in unserem Kreis dramatisch!

Der Antrag der SPD macht hier den Vorschlag, über die Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft nachzudenken und die rechtlichen Möglichkeiten zu diskutieren.

Wir, von Bündnis 90 /Die Grünen, sind der Meinung, dass alles zu unternehmen ist, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Trier-Saarburg zu schaffen. Eine Kreiswohnungsbaugesellschaft wäre eine absolut überlegenswerte Option.

Fraglich ist aber nun, wie sich ein solches Anliegen mit der originären Planungshoheit für Wohnraum der kreisangehörigen Gemeinden verhält.

Die aktuelle Sitzungsvorlage geht auf diese Problematik ein und unterscheidet:

1. zwischen einer solitären Kreislösung, bei der der Kreis selbst baut und einen eigenen entsprechenden Wohnungsbestand vorhält und
2. einer Gesellschaft, die gemeinsam mit den Kommunen die beschriebenen Aufgaben wahrnimmt.

In der Tat dürfte es schwierig werden bei uns eine solitäre Kreislösung auf die Beine zu stellen.

Es wird davon ausgegangen, dass kommunale Wohnungsbauunternehmen über einen Mindestwohnungsbestand von 1.000 Wohneinheiten und einem Eigenkapital von ca. 40 bis 45 Millionen Euro verfügen müssen um wirtschaftlich arbeiten zu können.

Dies ist im Moment eine unvorstellbare Größe, nicht zu sprechen von der schwierigen rechtlichen Begründung für eine solche Gesellschaft.

Favorisiert wird von der Verwaltung das Modell einer Wohnungsbaugesellschaft, wie sie im Kreis Mainz-Bingen im Jahre 2021 umgesetzt wurde.

Mainz-Bingen ist es nach jahrelangen Bemühungen gelungen, dass das Land Rheinland-Pfalz einen überörtlichen Bezug für die Aufgabe der ausgewogenen Wohnraumversorgung anerkannt hat, die von den Gemeinden nicht alleine bewältigt werden kann.

Damit ist nun grundsätzlich die Möglichkeit einer Kooperation der Landkreise, Verbandsgemeinden und kreisangehörigen Kommunen beim sozialen Wohnungsbau und damit auch eine Gründung von Kreiswohnungsbaugesellschaften möglich, in die die Kreise ihre Expertise und das Fachwissen einbringen sollen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, beim Thema Expertise kommt die Verwaltung in der Beschlussvorlage selbst zu einem ernüchternden Ergebnis: LEIDER NICHT VORHANDEN, ganz zu schweigen von den nicht verfügbaren personellen Ressourcen.

Immer wieder wurde von uns in der Vergangenheit kritisiert, der Kreis schaffe es nicht, die eigenen Gebäude gut zu erhalten und zu unterhalten.

Da stellt sich natürlich die Frage: warum soll dies mit einer neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft plötzlich gelingen?

In Kreis Mainz-Bingen geht es nicht um den Bau kreiseigener Wohnungen, sondern es wird mit den Ortsgemeinden für jedes umzusetzende Projekt eine Gesellschaft gegründet.

Die Kommune bringt das Grundstück als Einlage mit und erhält 51% der Anteile, sowie das Eigentum am Gebäude. Die Kreiswohnungsbaugesellschaft erhält 49% der Anteile und kümmert sich um die Bewirtschaftung.

Bisher scheint diese Vorgehensweise erfolgreich zu sein, wurden doch schon zahlreiche Projekte angestoßen und 2024 sollen die ersten abgeschlossen sein.

So erfolgreich, dass der Kreistag in Bad Kreuznach schon eifrig über einen möglichen Beitritt zu der oben genannten Wohnungsbaugesellschaft diskutiert.

Was dort viele umtreibt ist aber Frage nach der Finanzierung und auch bei uns stellt sich die zentrale Frage, wo soll das notwendige Geld herkommen.

Mainz-Bingen als wohlhabender Kreis konnte der eigenen Wohnungsbaugesellschaft ca. 4 Millionen Startkapital auf den Weg mitgeben.

Liebe Kolleginnen und Kollegen der SPD, kein Hinweis auf diese zentrale Frage im Antrag.

Angesichts eines defizitären Kreiskrankenhauses, steigender Sozialausgaben und der Verpflichtung zu einem ausgeglichenen Haushalt befürchten wir, dass die ungeklärte Frage der Finanzierung der eigentliche Knackpunkt ist.

Wir erbitten hier schnellstmöglich klärende Beiträge von der SPD-Fraktion, beziehungsweise von unserer Verwaltung, woher das Geld kommen soll.

Es wäre konsequent gewesen hätten Sie im Antrag für die kommenden Haushaltberatungen 4 Millionen Euro für eine Kreiswohnungsbaugesellschaft gefordert und hätten erklärt, woher das Geld kommen soll.

Sehr geehrte Damen und Herren, wenn wir die Chancen -die ein Projekt dieser Art sicherlich haben kann- wirklich nutzen wollen, darf es nicht nur als Wahlkampfthema benutzt werden und nach der nächsten Kommunalwahl wieder in der Versenkung verschwinden.

Trotz der geäußerten Bedenken unterstützen wir grundsätzlich die weiteren Beratungen über eine Kreiswohnungsbaugesellschaft und stimmen dem Antrag der SPD zu.

Boris Bulitta

Fraktionsvorsitzender

Kreistagsfraktion Bündnis 90 /Die Grünen

Es gilt das gesprochene Wort

Trier, den 09.10.2023