

B E S C H L U S S

aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Familien und Senioren vom 26.01.2022

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

6. Bericht zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Siegen

Vorlage Nr. VL 569/2022 A

Frau Wuntke, zuständig beim Kreis Siegen-Wittgenstein für die „Beratung zur Förderung der Neuschaffung, des Erwerbs und der Modernisierung von Wohnraum durch zinsgünstige Darlehen“, erläutert umfassend die bestehenden Angebote und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Präsentation wurde den Ausschussmitgliedern bereits zur Sitzung vorab elektronisch zur Verfügung gestellt. Der Originalversion der Niederschrift ist sie als Anlage beigelegt. Im elektronischen Dokument ist die Präsentation unter dem entsprechenden Punkt zu sehen.

Herr Lorenz hat den Eindruck, dass die neue Konzeption vielversprechend ist, aber dennoch relativ wenig Gelder in Anspruch genommen wurden. Daher ist es wichtig, das Antrags- und Genehmigungsverfahren praxisnah und für Interessenten unkompliziert zu gestalten. Von Interesse für die weitere Beratung und inhaltliche Ausrichtung ist auch das Wissen, wann die einzelnen Mietpreisbindungen auslaufen.

Herr Löwenberg stellt fest, dass viel zu wenig Wohnungen zur Verfügung stehen beziehungsweise neu geschaffen werden, trotz der Bemühungen um gute Fördermöglichkeiten. Nach NRW-Bank-Prognose werden in den nächsten Jahren mehr Wohnungen aus der Preisbindung herausfallen, als neue hinzukommen. Bemerkenswert ist auch, dass in Siegen-Wittgenstein im Vergleich zu anderen Regionen im Regierungsbezirk mit Abstand die wenigsten Mittel abgerufen werden. In Gesprächen mit den lokalen Wohnungsbauunternehmen wurde argumentiert, dass die Antragsverfahren zu unbequem sind. Zudem hat er den Eindruck gewonnen, dass keine große Motivation besteht, an möglicherweise unangenehme Personen zu vermieten. Es ist eine große sozialpolitische Aufgabe, das Angebot für Sozialwohnungen zu verbessern.

Herr Schmidt erläutert, dass die Verwaltung nur Informationen geben und Anregungen aufnehmen kann. Die politische Bewertung ist die Aufgabe der zuständigen Gremien. Es ist zutreffend, dass zu wenig geförderte Wohnungen vorhanden sind und zu wenige neue geschaf-

fen werden. Die Zahlen, wie viele Wohnungen aus der Preisbindung herausfallen werden, können zur Verfügung gestellt werden. Hinweisen möchte er aber auch darauf, dass in der Region durchaus günstiger Wohnraum vorhanden ist, der von der Statistik des Kreises nicht erfasst wird, aber gleichermaßen zu bewerten ist. Diesbezüglich nennt er die Wohnungen der KEG in den Gebäuden der ehemaligen belgischen Garnison. Im Vergleich zum Umland sind im Stadtgebiet kaum neue Wohnbaulandflächen vorhanden und davon nur wenige im Eigentum der Stadt Siegen, für die die 25%-Quote für geförderten Wohnraum anzuwenden wäre.

Herr Rommel schließt sich den geäußerten Bedenken hinsichtlich der zurückgehenden Kapazitäten an preiswertem Wohnraum an. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird seines Erachtens im Innenstadtbereich in den nächsten Jahren durch den Umzug der Universität noch weiter steigen. Für Vermieter stellt es sich attraktiver dar, an Wohngemeinschaften zu vermieten als sich langfristig an Mieter zu binden. Er ist der Meinung, dass sich die Kommune vor diesem Hintergrund mehr engagieren muss. Er möchte wissen, inwiefern es zum Beispiel Kooperationsangebote mit lokalen Kreditinstituten oder Beratungen zur Bestandssanierung in der Innenstadt gibt.

Herr Helm wirft die Frage auf, wie bei einer Miete von 5,90 Euro zuzüglich Förderung ein Anreiz für Investoren geschaffen werden kann, kostendeckend in neuen Wohnraum mit modernen Standards zu investieren. Er bezweifelt, dass dies mit einem neuen Förderprogramm, auch bei gutem Willen, erreicht werden kann.

Herr Langer sieht weniger die Verwaltung, als vielmehr die Politik an dieser Stelle gefordert, sich stärker für dieses Thema einzusetzen. Es gibt keine Aussagen, wie konkret mehr Wohnraum für finanziell schwache Menschen geschaffen werden kann. Seines Erachtens sind Genossenschaften, Unternehmen und auch Private durchaus bereit sich zu engagieren, müssen aber von Seiten der Politik mehr gefordert, aber auch unterstützt werden. Er hat die Sorge, dass insbesondere bei den Großprojekten in der Innenstadt die sozial Schwächsten weiter benachteiligt werden. Diese Probleme müssen in der Politik deutlicher thematisiert werden.

Frau Schneider hinterfragt die Funktionalität des gesamten Systems und erachtet es als nicht zielführend. Bauplätze sind nicht vorhanden, wo zusätzliche Wohnungen geschaffen werden könnten. Daher hält sie es für überlegenswert, vorhandene Objekte zu rekommunalisieren und wieder der Sozialbindung zuzuführen.

Frau Wuntke erläutert, dass durchaus Möglichkeiten bestehen, bei Investitionen mit höheren Vergleichsmieten zu konkurrieren. Dies wird in Gesprächen mit den Wohnungsbauunternehmen eingehend erläutert.

Herr Schmidt ergänzt, dass gerade bei den Unternehmen mit Beteiligung von Stadt oder Kreis die Vertreter der Politik in den dortigen Gremien gefordert sind, dem Thema Gewicht zu verleihen.

Herr Daschke unterstreicht, dass sich die Fördermöglichkeiten nicht als so unattraktiv darstellen, wie in der Öffentlichkeit kommuniziert wird. Dies wird zum Beispiel im Forum Wohnen und in anderen Gremien immer wieder erläutert. Die Stadt Siegen selbst versucht auf

mehreren Wegen zusätzliche Angebote zu schaffen und Anreize zu geben. Die Wohnungsgenossenschaften sind durchaus aktiv, konzentrieren sich aber mehr auf den Bestandserhalt. Festzustellen ist, dass die Baukultur im geförderten Wohnungsbau in anderen Regionen sich trotz allen Anstrengungen anders darstellt als in Siegen. Die Möglichkeiten der Öffentlichen Hand sind begrenzt. Viele Wohnungen, die aus der Preisbindung herausfallen, werden aber auf einem niedrigen Mietniveau verbleiben. Ob die Kommune letztlich auch in auslaufenden Bindungen investiert, wäre zu diskutieren.

Frau König hält es für die politische Beratung Informationen über die einzelnen Restbindungszeiten für maßgeblich und bittet diese nachzureichen.

Herr Löwenberg bestätigt, dass die Politik gefragt ist, die Strategie zu ändern. Die Probleme werden seines Erachtens nicht über den privaten Wohnungsmarkt gelöst werden können. Vielmehr müssten die Gesellschaften finanziell besser ausgestattet werden. Kritisch hinterfragt er die Aussage, dass Mieten auch nach Wegfall der Bindung für finanziell Schwache aufzubringen sind. Dazu fehlen ihm die Informationen, wie sich die Zahlen konkret darstellen.

Herr Schuppert nimmt Bezug auf den angesprochenen Konflikt in Zusammenhang mit dem Umzug der Universität. Ein Problem für die Studierenden ist die Anbindung der ländlichen Stadtteile und des weiteren Umlands an die Innenstadt. Sowohl für die Genossenschaften als auch für Private würden sich mit einem attraktiven, funktionierenden ÖPNV andere Perspektiven eröffnen. Ohne diesen wird sich die Nachfrage sowohl der Studierenden als auch anderer auf die Zentren konzentrieren.

Herr Uphoff rückt eine weitere Gruppe von Personen in den Fokus. Barrierefreie oder barrierearme Wohnungen mit einer finanziell tragbaren Miete stehen nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. Auch hier wird der Bedarf steigen.

Nach Auffassung von Frau Schneider hat die Politik in Teilbereichen die falschen oder keine Entscheidungen getroffen. So wurde zum Beispiel der Antrag abgelehnt, Grundstücke an die KEG für den Wohnungsbau zu vergeben. Solange an Private verkauft wird, die in der Regel profitorientiert agieren, werden keine Sozialwohnungen geschaffen oder erhalten werden.

Herr Langer bedauert, dass kein Beschlussvorschlag formuliert ist. Er hält es für wichtig und appelliert, noch einmal einen Runden Tisch mit Politik, Genossenschaften und Unternehmen zu initiieren, wo das Thema dezidiert besprochen und eine Stellungnahme eingefordert wird.

=> *Nach ausführlicher Diskussion über die Vorgehensweise verständigen sich die Ausschussmitglieder darauf, zur nächsten Sitzung einen gemeinsamen Antrag zur Einrichtung eines Runden Tisches zu formulieren.*

Beschluss:

=> *Der Ausschuss für Soziales, Familien und Senioren nimmt den Bericht zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Universitätsstadt Siegen zur Kenntnis.*

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

6. AfSFS 26.01.2022
