

Landrat

---

Gremium	am	TOP:	Beratungsstatus	Öffentlichkeitsstatus
Kreisausschuss	01.06.2016		zur Kenntnis	öffentlich
Kreistag	15.06.2016		zur Kenntnis	öffentlich

**Betrifft: Wohnungsbaupolitisches Engagement des Landkreises**

---

**Erläuterung:**

(kurze sachliche Darstellung und Begründung)

Der Kreistag hat den Landrat in der Sitzung am 13. April beauftragt zu untersuchen, welche Möglichkeiten dem Landkreis zur Verfügung stehen, sich wohnungsbaupolitisch zu engagieren.

Vorbemerkung

Die BADC hat im Rahmen der Evaluierung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem u. a. die amtliche Bevölkerungsprognose von 2012 überprüft worden ist. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde Schönefeld nicht nur hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse den langjährigen Spitzenreiter Ludwigsfelde abgelöst hat (Schönefeld = 14.436, Ludwigsfelde = 13.252), sondern dass der Gemeinde ein viel stärkeres Bevölkerungswachstum prognostiziert wird. Nach dem Gutachten der BADC wird die Bevölkerung der Gemeinde Schönefeld bis 2030 um 43,5 % wachsen. (von 13.800 auf 20.000 Einwohner). Es wird ein Bedarf von *zusätzlichen* 2.800 Wohneinheiten prognostiziert. Für alle Kommunen, die sich in der BADC zusammengeschlossen haben, ergibt sich ein Bedarf von *zusätzlich* knapp 5.000 Wohneinheiten, zieht man die südlichen Berliner Bezirke in die Betrachtung ein, ergibt sich ein Wohnbedarf von fast 30.000 Wohneinheiten. Zu konstatieren ist weiter, dass auch im Süden des Landkreises kaum Wohnungsleerstand herrscht. Mit der Eröffnung des Flughafens wird sich zudem ein besonderer Bedarf im Niedrigpreissegment ergeben.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Einige (wenige) Gemeinden des Landkreises haben Wohnungsbaugesellschaften gegründet, die sowohl die gemeindeeigenen Wohnungen verwalten als auch im Wohnungsbau tätig sind. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe. In diesem Rahmen wäre es auch dem Landkreis möglich, eine kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Wie bei den Kommunen, müsste auch beim Landkreis der öffentliche Zweck die wirtschaftliche Betätigung – also den Wohnungsbau – rechtfertigen. Da die Versorgung mit preiswertem Wohnraum als Akt der Daseinsvorsorge begriffen werden kann, gibt es an dieser Stelle keine rechtlichen Bedenken. Die Gewinnerzielung dagegen ist ausdrücklich kein öffentlicher Zweck. Bei einer Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises müsste *zusätzlich* der Aspekt der Überörtlichkeit in den Blick genommen werden. Nach einer Entscheidung des BVerfG aus dem Jahre 1998 sind die „überörtlichen Aufgaben“ definiert, als die „organisatorische und wirtschaftliche Verwaltungskraft übersteigende“ Aufgaben der Städte und Kommunen. Dieser Tatbestand trifft sicher auf einzelne Gemeinden und Ämter im Süden des Landkreises zu. Fraglich bleibt, ob man darunter aber alle Gemeinden des LDS subsumieren kann. Anzumerken wäre noch, dass eine ein-

gehende Prüfung sämtlicher sich im Eigentum des Landkreises befindlicher Grundstücke (11) ergeben hat, dass sie nur sehr eingeschränkt für den sozialen Wohnungsbau geeignet sind, da es sich entweder um Schulhöfe, Parkplätze oder Zuwegungen handelt bzw. eine Bebauung auf Grund bestehender Bebauungspläne ausgeschlossen ist.

#### Unterschiedliche Schwerpunktsetzung hinsichtlich des kommunalen Wohnungsbaus

Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass die Kommunen des Landkreises Dahme-Spreewald ihrer jeweiligen Wohnentwicklung einen unterschiedlichen Stellenwert beimessen. Es gibt sowohl Beispiele, wo über die eigene Wohnungsbaugesellschaft eine sinnvolle Steuerung der Stadtentwicklung erfolgt, als auch Beispiele, wo gegenüber der Entwicklung von Wohnraum ein eher passiver Part eingenommen wird. Dies ist Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltung und daher vom Landkreis in keiner Weise zu kritisieren.

Es zeigt aber auch, dass die Auffassung des Landkreises, dem Wohnungsmangel im Landkreis aktiv gegenzusteuern, nicht überall bedenkenlos geteilt wird.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre es ratsam, dass sich mehrere Kommunen zusammenschließen, um die Verwaltung der gemeindeeigenen Wohnungen als auch den Wohnungsneubau aus der Hand *einer* Wohnungsbaugesellschaft managen zu lassen. Neben der Nutzung der Erfahrungen bestehender Gesellschaften wären auch die Synergieeffekte Argumente für diese Lösung.

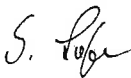
#### Diskussion in der nächsten Beratung des Landrates mit den Bürgermeistern und Amtsdirektoren „Ankurbelung des Wohnungsbaus im Landkreis Dahme-Spreewald“

Angesichts dieser Gemengelage schlägt die Verwaltung vor, dieses Thema in der nächsten Beratung des Landrates mit den Bürgermeistern und Amtsdirektoren *umfassend* zu erörtern und anschließend dem Kreistag erneut Bericht zu erstatten.

Folgende Fragen sollen besprochen werden:

- Wie viele neue Wohneinheiten sind bis Ende 2018 in den einzelnen Gemeinden geplant (so weit bekannt)?
- Wie viele werden davon von den eigenen Wohnungsbaugesellschaften realisiert?
- Welche Gemeinden planen, eine eigene Gesellschaft in absehbarer Zeit zu gründen
- oder als Gesellschafter oder in Form einer Geschäftsbesorgung o. ä. sich an einer Wohnungsbaugesellschaft einer Gemeinde des Landkreises zu beteiligen?
- Welche Auffassung haben die Gemeinden bezüglich der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft?

Lübben, 13. Mai 2016



---

S. Loge  
Landrat