

13.12.23
- VI -
Do

Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen am 29. November 2023
Anfrage der SPD-Fraktion
„Stellungnahme Wohnbauprojekt Lossegrund“
Vorlage Nr. 101.19.959

1. Welche Neubauprojekte plant die GWG zurzeit noch?
2. Muss davon ausgegangen werden, dass die GWG angesichts der Entwicklung im Bausektor nach weiterer Prüfung z.B. ganz auf die Realisierung des Wohnbauprojektes „Lossegrund“ oder auf das Projekt „Stadthallengarten“ verzichten wird?
3. Gibt es weitere Projekte der GWG, die inzwischen auf dem „Prüfstand“ stehen?
Wenn ja, welche Projekte?
4. Wenn nein, welche Teile der genannten Projekte sollen dann in welchem Zeitrahmen tatsächlich noch realisiert werden?
5. Wie gedenkt der Magistrat im Falle einer Nicht- bzw. nur Teilrealisierung des Projektes „Lossegrund“ mit dem eigens dafür von der Stadtverordnetenversammlung am 17.01.2023 beschlossenen städtebaulichen Vertrag zu verfahren, mit dem sich die GWG gleichzeitig zum Erwerb und zur Bebauung der hierfür vorgesehenen Baufelder verpflichtet hat?
6. Wie hoch sind die bisherigen Kosten für Planungen des Wohnbaugebietes Lossegrund?
7. Wie bewertet der Magistrat im Übrigen die von dem GWG-Geschäftsführer in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Bettenhausen am 19.10.2023 getroffenen Äußerungen bzw. „Prophezeiungen“, dass
 - a. Die Zeit der Tiefgaragen bald vorbei sei und man sie in 10 Jahren vielleicht nicht mehr brauche. Und dass man sich dann ein Fahrzeug rufe, wenn man es brauche

- b. Die Zahl der Einpersonenhaushalte bald abnehmen werde, da bislang getrenntlebende Paare wegen der hohen Energiekosten zusammenziehen würden
 - c. Mit dem Ende des Krieges in der Ukraine Geflüchtete wieder zurückkehren und dadurch viel Wohnungsleerstand entstünde.
8. Wie bewertet der Magistrat die Auswirkungen der Entwicklungen bezüglich der Wohnbauprojekte der GWG auf die Realisierung des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Kassel?

Zu den gestellten Fragen liegt von der GWG folgende Stellungnahme vor:

Stellungnahme:

Die GWG der Stadt Kassel ist sich vollumfänglich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und stellt sich dieser lösungsorientiert mit großem Selbstverständnis. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die Beratung und Begleitung von Mieterinnen und Mietern, Maßnahmen zur Erreichung von Klimazielen und für die Klimafolgevorsorge – sowohl im Städtebau und wie auch im gesellschaftlichen Miteinander – gehören zu unserer DNA. Dazu zählen auch Umsetzungen von kommunalen Aufgaben wie zum Beispiel der KiTa-Bau und das Bereitstellen und Betreiben von Stadtteiltreffpunkten.

Zudem hat die GWG eine Eigenverantwortung hinsichtlich der eigenen wirtschaftlichen Stabilität.

Alle baulichen Maßnahmen in der Modernisierung wie auch im Neubau unterliegen Prüfkriterien zur Bezahlbarkeit von Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter.

Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen auf das Unternehmen GWG sind selbstverständlich immer zu prüfen und zu beurteilen.

Die GWG prüft und konzipiert permanent technische Maßnahmen. Sie unterliegt jedoch Marktbedingungen, die einen Neubau im frei finanzierten Bereich im Marktumfeld Kassel wirtschaftlich nicht zulassen. Hierfür sind vor allem die hohen Bau- und Kapitalkosten in Verbindung mit fehlenden bzw. nicht ausreichenden Fördermitteln ursächlich.

Im geförderten, sozialen Wohnungsbau bestehen Möglichkeiten für Projektentwicklungen – jedoch nur, wenn absolut wirtschaftlich geplant wird, verteuernde Maßnahmen wie Tiefgaragen konsequent vermieden werden und serielle Systemlösungen zum Einsatz kommen.

zu 1:

Wie oben ausgeführt lassen die soziale Verantwortung der GWG sowie die aktuellen Rahmenbedingungen aus hohen Baukosten, hohen Kapitalkosten, unsicherer Förderbedingungen und allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheit derzeit keine größeren Neubaumaßnahmen zu.

zu 2:

Sobald sich Rahmenbedingungen ändern und verlässliche Fördermittel mit Förderrahmenbedingungen (frei finanziert und sozialer Wohnungsbau) verfügbar sind, an welche die Planungen angepasst werden können, werden wir die Planung für beide Projekte wieder aufnehmen. Von daher sind die bisherigen Planungskosten nicht verloren, sondern vielmehr eine Grundlage für folgende, den Marktbedingungen angepasste Projektentwicklungen.

zu 3 und 4:

Die beiden genannten Projekte sind derzeit die einzigen Neubauprojektentwicklungen der GWG. Es stehen keine weiteren Neubauprojekte auf dem Prüfstand. Der Schwerpunkt der GWG besteht derzeit in energetischen Maßnahmen zur Nebenkostenbegrenzung für die Mieterinnen und Mieter in den ca. 8.400 Wohnungen.

zu 5:

Aus dem Städtebaulichen Vertrag zum Lossegrund ergeben sich kein Kauf- und keine Bauverpflichtung.

zu 6:

Die abschließenden Kosten sind noch nicht ermittelt, da die Teilschlussabrechnungen noch nicht abgeschlossen sind. Wichtig festzustellen ist, dass die Aufwendungen für die Planung nicht verloren sind, siehe Nr. 2.

zu 7a:

In zukünftigen Projekten werden Flächen für den ruhenden Verkehr so gestaltet und konzipiert, dass sie möglichst wenig Auswirkungen auf die Grundmieten und die Mietnebenkosten haben. Tiefgaragen werden, wenn erforderlich, durch Hochgaragen ersetzt, da hier die Erstellungs- und Instandhaltungskosten geringer sind. Zudem handelt es sich im Lossegrund um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Neben den wirtschaftlichen Vorteilen einer Hochgarage liegen auch nachhaltige Ziele auf der Hand: ein Rückbau, wenn die Hochgarage nicht mehr benötigt werden sollten, schafft Bauland für eine Wohnbebauung in 10, 15 oder 20 Jahren.

Die GWG macht es sich zur Aufgabe, Alternativangebote zur Nutzung von PKW zu unterstützen. Ziel ist es, perspektivisch bei Bedarf ein Auto zu buchen oder zu rufen.

zu 7b:

Bereits jetzt sind Zunahmen von Anträgen zur Aufnahme von Untermietern festzustellen. Es sind weitere Zunahmen im Zuge der Nebenkostenabrechnungen (in der Regel Nachforderungen) für das Jahr 2023 in 2024 zu erwarten.

zu 7c:

Die GWG unterhält aktuell ca. 160 Mietverträge im Zusammenhang mit Geflüchteten aus der Ukraine. Dieser Sachverhalt zeigt einerseits das Vorhandensein von Wohnraum und gleichzeitig auch, dass eine unternehmerische Weitsicht in Bezug auf Wohnungsleerstand erforderlich ist. Wenn diese Menschen wieder in ihre Heimat zurückkehren, steht der GWG dieser Wohnraum zur Verfügung. In Kassel leben ca. 3.100 aus der Ukraine geflüchtete Menschen (Quelle: www.jobcenter-stadt-kassel.de, 27.11.2023).

Zu 8:

Empfehlung und Hintergrund:

Die GWG kann derzeit keine "Wartelisten" verzeichnen. Auch anderer große Vermieter in der Stadt verzeichnen keine "Wartelisten", wie dies in der AG 5 des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum" erörtert wurde.

Die Zahlen im Wohnraumversorgungskonzept wurden mit einer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Perspektive erhoben, die heute zu hinterfragen sind.

Grundsätzlich nimmt die GWG ihre gesellschaftliche Aufgabe wahr und wird perspektivisch Neubau betreiben.

Im Auftrag



Dehmer