

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	30.11.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Gründung eines Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr - Beratung und Beschlussfassung

Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung vom 16.10.2020 sehr ausführlich über die Gründung einer Eigengesellschaft mit möglichen Rechtsformen informiert. Auf diese Sitzungsvorlage wird ausdrücklich verwiesen. Die Initiative für das Engagement in diesem Bereich geht auf einen Antrag aus der Mitte des Gemeinderats zurück.

Im Rahmen einer hierfür gegründeten Arbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern aller Gruppierungen des Gemeinderats wurde eine Informationsfahrt in eine benachbarte Gemeinde unternommen und eigene Überlegungen für eine evtl. Umsetzung dieser Aufgabenstellung in Markdorf angestellt.

Im Ergebnis hat sich die Gründung eines Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr als schnell umzusetzende Lösung herauskristallisiert.

Die wesentlichen Aspekte die für eine eigene Wirtschaftsführung dieses Themas sprechen seien nochmals kurz genannt.

Der Stadt ist es nur noch in begrenztem Umfang möglich, neue Baugebiete auszuweisen, um den hohen örtlichen Bedarf nach Wohnraum zu entsprechen. Als wirtschaftsstarke Stadt unterliegt Markdorf zudem einem faktischen Zuzug aus anderen Städten und Gemeinden. Dem privaten Wohnungsmarkt gelingt es nicht, die Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung hinreichend zu decken. Durch die große Nachfrage steigen die Grundstückspreise und die Mietpreise in der Stadt stark an.

Die Stadt Markdorf hat es sich daher zum Ziel gesetzt, einerseits Baugrundstücke durch eine nachhaltige Baulandentwicklung zu einem angemessenen Preis an Familien mit Kindern abzugeben, andererseits im Rahmen ihrer Möglichkeiten Mietwohnraum für diejenigen zu angemessenen Preisen anzubieten, die auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt werden oder den hohen Marktpreisen nicht entsprechen können.

Mietwohnraum soll daher insbesondere angeboten werden für Familien mit Kindern, Senioren, Menschen mit Beeinträchtigungen, Menschen mit geringem Einkommen, Personen in der Anschlussunterbringung nach dem FlüAG sowie Menschen, die in eine unfreiwillige Obdachlosigkeit geraten sind.

Für die Gründung eines Eigenbetriebs für den Bereich Grundstücksverkehr und Wohnungsbau ist formell an folgende Voraussetzungen geknüpft:

1. Gemeinderatsbeschluss, § 3 EigBG i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 11, 12 GemO
2. Erlass einer Betriebssatzung, § 3 EigBG i.V.m. § 4 Abs. 2 GemO (besondere Mehrheit)
3. Anzeige der Betriebssatzung, § 3 Abs. 2 EigBG i.V.m. § 4 Abs. 3 GemO

Der Entwurf für eine Eigenbetriebssatzung ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Um die in § 2 der Eigenbetriebssatzung genannten Zwecke zu erreichen, soll der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr eingerichtet werden. Gemäß § 2 der Eigenbetriebssatzung soll der Eigenbetrieb die Aufgabe haben, Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten oder zu erwerben, Wohnraum zu schaffen und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten. Darüber hinaus soll der Eigenbetrieb Grundstücke erwerben und auf eine Entwicklung zu Wohnbaufläche oder gewerblicher Baufläche hinwirken. Der Eigenbetrieb kann darüber hinaus für Gemeindebedarfszwecke Grundstücke erwerben oder Gebäude errichten. Es wird ein Stammkapital in Höhe von 50 TEuro festgelegt, welches von der Stadt überlassen wird.

Im Laufe der Zeit wird der Eigenbetrieb dazu beitragen, dass sich die fiskalischen und finanziellen Handlungsoptionen der Stadt verbessern werden.

Als Start- bzw. Gründungskapital schlägt die Verwaltung vor, den Eigenbetrieb mit den Wohnungen im Bereich der Kleinen Steig und dem 2-Familienhaus in der Eisenbahnstraße auszustatten. Die Überlassung soll zu den niedrigen Restbuchwerten lt. vorläufiger

Eröffnungsbilanz mit rd. 650 T€ erfolgen. Die Finanzierung im Eigenbetrieb ist neben der Stammkapitalgewährung über ein Trägerdarlehen bei der Stadt vorgesehen, welches allerdings nur verzinst und nicht getilgt werden soll. Damit hat der Eigenbetrieb die Chance im Laufe der Zeit eigene finanzielle Ressourcen aufzubauen, die dann auch Handlungsspielräume eröffnen. Bei größeren Vorhaben müsste naturgemäß auch eine externe Kreditfinanzierung ins Auge gefasst werden.

Die Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan wurde bereits im Rahmen der übrigen Haushalts- und Wirtschaftspläne der Stadt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf nimmt das geplante Vorhaben zur Gründung des Eigenbetriebs **Wohnungsbau und Grundstücksverkehr** zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Dem Vorgehen zur Gründung des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zum 01.01.2022 wird zugestimmt.
2. Der Betriebssatzung wie in der Anlage dargestellt wird zugestimmt.
3. Der Gewährung eines Trägerdarlehens wie in der Anlage dargestellt wird zugestimmt.

Betriebssatzung

Darlehensvereinbarung (Trägerdarlehen)