

Beratungsunterlage

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

Vorinformation zur Gründung eines Eigenbetriebes Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung

Ausgangslage

Um dem steigenden Druck auf ortsnahe und bezahlbaren Wohnraum zu begegnen, wurde aus der Mitte des Gemeinderats bereits vor geraumer Zeit die Gründung eines Eigenbetriebes für sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen bzw. beantragt das Thema im Gemeinderat zu behandeln.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vergleich der verschiedenen Rechtsformen für die Gründung einer solchen Gesellschaft darzustellen und einen evtl. Aufgabenumfang zu definieren. Mit der heutigen Einbringung erfolgt ein erster Aufschlag zum Thema. Der Gemeinderat sollte im Rahmen der Sitzung die weitere Vorgehensweise beraten und ggf. entscheiden, ob eine vertiefende Beschäftigung mit dem Thema mit Ausarbeitung des konkreten Konzepts erfolgen soll. Dieses könnte dann in den nächsten Monaten gemeinsam erarbeitet werden.

Alle Gemeinden stehen derzeit vor dem gleichen Problem: Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dieses Marktsegment wurde seit Ende der 80iger Jahre vernachlässigt - sei es aus steuerlichen Gründen oder aufgrund der Zinsentwicklung. Da eine Regulierung des freien Marktes nur langfristig erfolgen kann, sind die Kommunen heute wieder stärker in der Pflicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Nicht nur die steigenden Zahlen für Einweisungen zeigt, dass es bereits heute für viele Familien, Senioren und Menschen mit kleinerem Einkommen schwierig ist, bezahlbaren

Wohnraum zu finden. Bei der Stadt liegt eine Liste mit Wohnungssuchenden vor, die auf dem derzeitigen privaten Wohnungsmarkt nicht fündig werden.

Zielgruppe für den bezahlbaren Wohnraum könnten sein

- Senioren, mit Erfordernis einer barrierefreien Wohnung
- Familien mit mittlerem und geringem Haushaltseinkommen
- Alleinstehende Geringverdiener
- Mobilitätseingeschränkte Personen
- Geflüchtete in der Anschlussunterbringung und sonstige Familien mit Migrationshintergrund bzw. sprachlichen Barrieren bei der Wohnungssuche.

Auch das rege Interesse für aktuelle und künftige Baugebiete ist ein Indiz, dass die Nachfrage Wohnraum derzeit und perspektivisch weiterwachsen wird. Für den Wirtschaftsstandort ist es nach Ansicht der Verwaltung wichtig, dass für die erfolgreiche überregionale Personalgewinnung entsprechend der Wohnraum in der Nähe zur Verfügung steht.

Mögliche Rechtsformen

Nach Einschätzung der Verwaltung stehen grundsätzlich drei Säulen für die Befriedigung dieser Anliegen zur Verfügung:

- Freier, privater Wohnungsmarkt
- Kommunen bzw. kommunale Grundstücks- und Wohnbaugesellschaften
- Genossenschafts- bzw. Sozialbaugesellschaften

Eine Wohnbaugesellschaft bzw. ein Eigenbetrieb für Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung könnte in der Rechtsform des Eigenbetriebs aufgebaut werden. Die Gemeindeordnung sieht im Eigenbetrieb den Normalfall eines wirtschaftlichen Tätigkeitwerdens der Gemeinden. Nach dem Eigenbetriebsgesetz können Gemeinden ein Unternehmen (...) als Eigenbetrieb führen, wenn deren Art und Umfang eine selbständige Wirtschaftsführung rechtfertigt.

In der Anlage zur Sitzungsvorlage ist eine Gegenüberstellung der verschiedenen Rechtsformen, die grundsätzlich für eine Gesellschaft denkbar wären, mit den jeweiligen

Auswirkungen im Steuerrecht dargestellt. Auch danach wäre ein Eigenbetrieb nach Ansicht der Verwaltung die richtige Rechtsform:

- Die Umsetzung benötigt weniger Zeitaufwand, Eigenbetriebe sind rechtlich unselbständig, das zeigt sich auch durch den Nachweis des Vermögens im Sondervermögen der Stadt
- Der Eigenbetrieb ist keine juristische Person, das heißt, die Ausgliederung von bestehenden städtischen Mietwohnungen in den Eigenbetrieb löst keine Grunderwerbssteuerpflicht aus
- Der Gemeinderat ist Hauptorgan der Stadt und des Eigenbetriebs
- es wird Transparenz geschaffen
- Die Bemühungen der Stadt für angemessenen bezahlbaren Wohnraum werden sichtbar
- Das benötigte Fachwissen für den Eigenbetrieb ist in der Stadtverwaltung vorhanden
- Es würde nur geringe zusätzliche Personalausstattung erforderlich. Die Gründung der Gesellschaft ist mit Bordmitteln der Stadt möglich
- Für den Eigenbetrieb wird im Rahmen der städtischen Haushaltsplanung wie für die Gemeindewerke und die Abwasserbeseitigung ein Erfolgsplan aufgestellt, welcher Erträge und Aufwendungen enthält. Der wirtschaftliche Erfolg des Eigenbetriebs ist unmittelbar ablesbar
- Das Innenministerium sowie der Städte- und Gemeindetag empfehlen die kommunalen Wohnungen in Eigenbetrieben zusammenzufassen.

Bestehender Wohnungsbestand

Im Rahmen der Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde als Stiftungsbehörde wurde geprüft, ob eine Eingliederung des Wohnungsbestands der Emil- und Maria-Lanz-Stiftung in eine neue Gesellschaft möglich wäre. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Vermögensübergang rechtlich sehr schwer zu bewerkstelligen wäre, bzw. nicht im Sinne des Stiftungsgedankens wäre. Insofern scheidet nach Auffassung der Verwaltung diese Möglichkeit aus. Eine Verwaltung des Wohnungsbestandes in einer zu gründenden Gesellschaft als Dienstleistung für die Stiftung wäre allerdings möglich.

Zur Übersicht für den Gemeinderat ist eine Aufstellung des derzeitigen Wohnungsbestandes der Sitzungsvorlage beigefügt.

Zusätzliche Möglichkeiten für die Stadt

Eine weitere Möglichkeit für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wäre die Abgabe von Grundstücken an Bauträger oder Baugenossenschaften zu marktüblichen bzw. reduzierten Preisen. Ein Verkauf erfolgt dann mit der zeitlich befristeten Vertragsverpflichtung, Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten. Auch dieses Modell wird in verschiedenen Gemeinden erfolgreich umgesetzt.

Grundsätzlich ist die Abgabe von städtischen Grundstücken nach der Vorgabe der Gemeindeordnung gemäß § 92 nur möglich zur Erfüllung von ihren Aufgaben. Gemäß § 89 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes hat die Gemeinde grundsätzlich Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Nach der ersten rechtlichen Einschätzung, die jedoch noch mit dem Kommunalamt abzuklären ist, wären auch hier die Grundstücke nur zum vollen Preis zu veräußern.

Für alle drei Säulen des Wohnungsmarkts (Kommune, Sozialbaugesellschaften und Freier Markt) gilt, dass der Hauseigentümer das Investitionsrisiko und den Verwaltungsaufwand für sein Eigentum trägt. Er hält jedoch auch die Steuerzügel in der Hand. Ein Argument gegen die Abgabe von Grundstücken mit Zweckbindung ist die Befristung der zeitlichen Bindung und somit die endliche Wirkung. Das eigene kommunale Engagement wirkt dauerhaft.

In der Anlage ist eine Musterkalkulation für den Bau einer eigenen Immobilie beigefügt, die eine mögliche Option für die Investition einer kommunalen Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft (z.B. im Rahmen des Neubaugebiets Klosteröschle) darstellen könnte.

Darüber hinaus könnte im Rahmen des Eigenbetriebs die Verwaltung der bestehenden Wohnungen auch der Lanz-Stiftung effektiver erfolgen. Auch wäre es überlegenswert, die Wohnungsverwaltung in Kooperation mit Immobilien-Profis von dritter Seite zu erledigen lassen und hier entsprechende Synergieeffekte zu heben. Eine solche Kooperation bzw. Fremdvergabe könnte die für die Gründung einer Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft nötigen Personalressourcen in der Verwaltung freisetzen. Die Verwaltung bemüht sich derzeit hierfür unverbindliche Angebote einzuholen, um eine Vorstellung des hier zu erwartenden Aufwands zu bekommen. Eine solche Vergabe wäre allerdings nur nach voriger Ausschreibung möglich.

Neben dem Wohnungsbau und der –verwaltung könnte sich ein Eigenbetrieb sicherlich auch verstärkt um das Thema Grundstücksverkehr bemühen. Die Finanzierung dieser Aktivitäten könnte – wie bei den vorhandenen Eigenbetrieben – entweder über den Kapitalmarkt oder ggf. über Trägerdarlehen der Stadt erfolgen.

Weitere Vorgehensweise

Sofern der Gemeinderat dem Konzept eines Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstückentwicklung nähertritt, könnte die Verwaltung zeitnah einen Entwurf für eine entsprechende Eigenbetriebssatzung vorlegen. Darüber hinaus wäre es nach Auffassung der Verwaltung sinnvoll, zuvor Erfahrungen anderer Gemeinden, die sich aktuell bzw. schon länger mit dem Thema Wohnungsbaugesellschaft beschäftigen im Rahmen einer Exkursion mit Vertretern der Fraktionen einzuholen. Im näheren Umfeld sind der Verwaltung die Stadt Ravensburg und die Gemeinde Kressbronn a.B. bekannt. Darüber hinaus wäre es denkbar, Vertreter der örtlichen Genossenschaften (z.B. Familienheim, Kreisbau) in den Gemeinderat einzuladen, die ihren jeweiligen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – auch in Kooperation mit der Stadt – vorstellen können.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum Thema Wohnungs- und Grundstückentwicklung mit Gründung einer eigenen Gesellschaft zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt, ob die Idee der Gründung einer Wohnbau- und Entwicklungsgesellschaft in der Rechtsform des Eigenbetriebs grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.
3. Die Erfahrungen anderer Gemeinden werden im Rahmen einer Exkursion eingeholt.
4. Die Vertreter der örtlichen Baugenossenschaften werden zur Vorstellung des jeweiligen Konzepts in den Gemeinderat eingeladen.
5. Abhängig von den Erkenntnissen dieser Informationen wird die Verwaltung beauftragt eine entsprechende Ausgliederung mit Betriebssatzung vorzubereiten.

Kalkulation Eigenbetrieb für GR

Übersicht Rechtsformen

Wohnungsbestand