

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wirtschaft und Vermögen

Drucksachen-Nr.: 2016/078/1

am 12.04.2016

TOP:

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- Stellungnahme der Verwaltung -

Mit der Drucksachen-Nr.: 2016/078 liegt ein Antrag der Gruppe SPD / Bündnis 90/Die Grünen / GLuP vor. In der letzten Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Vermögen bestand Einigkeit darüber, diesen Prüfauftrag in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Vermögen zu behandeln. Hauptziel des Antrags ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit eigener Steuerungsmöglichkeit, um dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen entgegenzuwirken. Vorgeschlagen wird dazu die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Daneben liegt die Drucksachen-Nr.: 2016/078/2 der Gruppe CDU / FDP / Bündnis 21/RRP vor, die ergänzende Fragen beinhaltet.

Die gegenwärtige Situation stellt sich wie folgt dar:

- Die Stadtplanung nimmt die Bauleitplanung als hoheitliche Aufgabe wahr. Die Steuerung liegt bei der Stadt. Die Ziele der Stadtplanung gibt der Rat vor;
- Der Bau von zusätzlichem Wohnraum erfolgt derzeit durch Dritte;
- Sozialer Wohnungsbau erfolgt z. Zt. nicht (Ausnahme Planung der KSG GmbH in Alt-Laatzen);
- Die Stadt Laatzen erwirbt Eigentumswohnungen;
- Der konkrete Bedarf an Immobilien des Sozialen Wohnungsbaus ist gegenwärtig schwer zu beziffern, da die Rahmenbedingungen schwankend sind. Es ist aber unbestritten, dass Bedarf an Immobilien besteht.
- Potentielle Flächen, die für den Sozialen Wohnungsbau geeignet sind, werden aktuell ermittelt.

Folgende Handlungsmöglichkeiten zur Realisierung Sozialen Wohnungsbaus werden gesehen:

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.:					

1. Gründung einer eigenen Gesellschaft:

- Zu beachten sind zunächst die rechtlichen Anforderungen nach dem Nds. Kommunalverfassungsgesetz. Nach § 136 NKomVG dürfen Kommunen sich zur Erledigung ihrer Angelegenheiten wirtschaftlich betätigen. Sie dürfen Unternehmen nur errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn und soweit
 1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
 2. die Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Kommunen und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und
 3. bei einem Tätigwerden außerhalb der Energieversorgung, der Wasserversorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Betriebes von Telekommunikationsleitungsnetzen einschließlich der Telefondienstleistungen der öffentliche Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Weitere Voraussetzung ist nach § 137 NKomVG u. a., dass die Einzahlungsverpflichtungen (Gründungskapital, laufende Nachschusspflicht) der Kommune in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen. Aufgrund der Fehlbedarfe im Ergebnishaushalt 2016 und in den folgenden Finanzplanungsjahren ist hier die Einschätzung der Kommunalaufsicht zur Leistungsfähigkeit der Stadt Laatzen zu berücksichtigen. Nach Feststellung der Kommunalaufsicht ist die dauernde Leistungsfähigkeit für den Haushaltsplan 2016 nicht gegeben. Es ist auch nicht zu erkennen, dass die dauernde Leistungsfähigkeit innerhalb der Finanzplanungsjahre bis 2019 wieder hergestellt werden kann.

- Die Ausstattung einer neuen Gesellschaft muss so ausgestaltet sein, dass sie die erforderlichen Ressourcen wie u. a. Personal und Kapital für das operative Geschäft beinhaltet, insbesondere für Vorleistungen wie z.B. Grundstücksbevorzugung, Bau von Wohnungen etc. Die Höhe hängt von den konkreten Projekten ab.
- Es entstehen zusätzliche Betriebsaufwendungen.
- Soweit die bestehenden Immobilien in die neue Gesellschaft übertragen werden sollen, fallen erneute Aufwendungen wie Notarkosten, Grunderwerbssteuer an.
- Der Erwerb der Eigentumswohnungen wurde über KfW-Darlehen zu 0 %-Zinsen finanziert. Die Kreditverträge sehen eine Übertragung nicht vor, so dass diese gekündigt würden. Es müssten neue Kredite zu ungünstigeren Konditionen aufgenommen werden.
- Der Einfluss der Stadt Laatzen wäre durch die Gremienbesetzung innerhalb der Gesellschaft gesichert.
- Die Bilanz der Gesellschaft wirkt sich über den konsolidierten Gesamtabchluss direkt auf die Stadt Laatzen aus.
- Es bestehen keine Erleichterungen im Vergaberecht. Kommunale Gesellschaften müssen die vergaberechtlichen Vorschriften ebenso wie die Stadt anwenden.

- Hauptziel einer neuen Gesellschaft sollte zunächst die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein. Weitere Geschäftsfelder könnten bereits im Gesellschaftsvertrag berücksichtigt und von der Gesellschaft weiter verfolgt werden.

2. Errichtung Sozialen Wohnungsbaus durch die Stadt selbst

- Es wäre kein Gründungsaufwand erforderlich. Vorhandene Strukturen könnten genutzt werden.
- Die Personalaufwendungen erhöhen sich. Fachkräfte wie z.B. Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, sollten eingestellt werden. Weiterhin sind organisatorische Veränderungen erforderlich (z.B. Organisationseinheit Gebäudewirtschaft).
- Bei einer internen Organisation sind die Entscheidungswege kürzer.
- Kredite erfordern die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Es ist mit guten Kreditkonditionen zu rechnen.
- Durch die Bewirtschaftung von Wohnraum erhöhen sich die Betriebsaufwendungen.
- Eine direkte Beteiligung der Mandatsträger ist in den Ausschüssen gegeben.

3. Sozialer Wohnungsbau durch Dritte

- Es wäre ein Anreiz durch finanzielle Förderung erforderlich. Soweit Bundes- und/oder Landesmittel nicht ausreichen, wäre eine zusätzliche Anreiz-Erhöhung durch eine städtische Förderung (z. B. durch Zuschüsse oder günstige Grundstücke) erforderlich. Da es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt, könnten sich Probleme aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt unter Berücksichtigung von Bedenken der Kommunalaufsicht ergeben.
- Der Einfluss beschränkt sich auf die vertragliche Ausgestaltung der Kaufverträge (Grundstücke) oder Förderverträge (Zuschüsse).
- Es wäre kein Gründungsaufwand erforderlich. Außer der Zahlung von Zuschüssen, wäre keine zusätzliche Sachkostensteigerung zu erwarten.
- Sozialer Wohnungsbau durch Dritte wäre kurzfristig umsetzbar.
- Es bestehen keine langfristigen Bindungen (Raum, Personal, Sachausstattungen).
- Es besteht eine Abhängigkeit von Dritten.

Alle drei Varianten sind geeignet, das Hauptziel zu erreichen. Sie haben jedoch individuelle Vor- und Nachteile, die abzuwägen sind. Als großes Risiko wird bei allen drei Varianten die mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt gesehen.

Im Auftrag

Stefan Zeilinger