

Freigabe: Finanzverwaltung

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Verwaltungsausschuss	16.03.2016	Vorberatung	N
2. Kreistag	22.03.2016	Entscheidung	Ö

Franz Baur/08.03.2016

gez. Dezernent / Datum

Sozialer Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg;

I. Beschlussentwurf:

Anstatt eine neue Kreisgesellschaft zu gründen, sollte der soziale und öffentliche Wohnungsbau – soweit Privatinvestoren sich hier nicht ausreichend engagieren – durch eine intensive Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden, die auf diesem Gebiet Handlungsbedarf sehen, mit den beiden etablierten und sehr erfahrenen, gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen im Landkreis befördert werden. Deshalb wird den Städten und Gemeinden eine intensive Prüfung der in der Anlage dargestellten Projektentwicklungs- und Partnerschaftskonzepte der Genossenschaften empfohlen.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Ein gemeinsamer Antrag der Kreisräte Clemens Moll und Michael Lang vom 12.11.2015 zur Gründung einer Kreiswohnbaugesellschaft liegt der Verwaltung zur Aufbereitung für den Ausschuss und den Kreistag vor.

Als eine Begründung für diesen Antrag wird der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dem großen Nachholbedarf im Bereich des sozialen Wohnungsbaus genannt. Bedingt wird dies u. a. wegen des kurzfristig zu erwartenden, stark ansteigenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum aufgrund des großen Zuzugs an Flüchtlingen. Mit der Gründung einer Kreiswohnbaugesellschaft könnte dieser Engpasssituation Rechnung getragen werden; an dessen Gründung sich auch Städte und Gemeinden beteiligen könnten.

Im Rahmen des Prüfauftrags an die Verwaltung führten Herr Sievers und Herr Baur Ende Januar Sondierungsgespräche mit den Genossenschaften Bau- und Sparverein Ravensburg und der Baugenossenschaft Wangen zu einer möglichen Unterstützung im Bereich des sozialen und öffentlichen Wohnungsbaus.

Die Wohnungsbaugenossenschaften haben bereits in der Vergangenheit im Bereich des öffentlichen Wohnraums durch Neubau von Wohnungen und Bestandserneuerungen aktiv dem Wohnraumangel entgegengewirkt. Die Bereitstellung attraktiven Wohnraums für eine breite Bevölkerungsschicht zählt zu dem Selbstverständnis von Wohnungsbaugenossenschaften. Durch die Mitgliederstruktur einer Baugenossenschaft zählt die alleinige Gewinnmaximierung nicht zu den originären Unternehmenszielen einer Wohnbaugesellschaft.

Die beiden Wohnbaugesellschaften Bau- und Sparverein Ravensburg und Baugenossenschaft Wangen können diverse zentrale Bausteine als Leistungen im sozialen und öffentlichen Wohnungsbau für die Städte und Gemeinden im Landkreis anbieten. Die Angebote der beiden Genossenschaften werden im Folgenden dargestellt. **Eine komplette Übersicht über das Angebot kann jeweils den Anlagen entnommen werden.**

Kooperationsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden mit der Baugenossenschaft Wangen:

- Treuhandmodell mit Entwicklung nach Vorgabe und Absprache ein Konzept, Planung und Errichtung erfolgt im Namen der Gemeinde
- Generalunternehmer durch Vorgabe und Absprache durch die Gemeinde erfolgt ein Konzept, Planung und Errichtung auf eigene Rechnung durch die Baugenossenschaft Wangen als Generalunternehmer
- Die Baugenossenschaft Wangen errichtet und betreut das Gebäude auf eigene Rechnung im Rahmen einer Eigenregie
- Objektmanagement u. a. mit Vermietung, Miet- und Nebenkostenzahlungen, technische Bewirtschaftung, Mieterbetreuung

Kooperationsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden mit dem Bau- und Sparverein Ravensburg:

- Projektentwicklung für Städte und Gemeinden mit Planung, Realisierung, Vermarktung und Objektmanagement. Dieses kann in den Bereichen Sozialer Wohnungsbau, Flüchtlingsunterbringung, Freifinanzierter Wohnungsbau und selbstbestimmte Wohnformen erfolgen. Mögliche Rahmenbedingungen und Konditionen kann dem Angebot auf S. 13 entnommen werden.
- Leistungen des Objektmanagements /der Immobilienverwaltung, u. a. Mieterbetreuung, Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, technische Betreuung

Denkbar wäre eine Überlassung des Grundstückes der Gemeinde für den Bau durch die Genossenschaft. Dies würde das Gebäude bauen und verwalten. Die Kosten für den Bau und die ständige Unter- und Verwaltung würde dann von Seiten der Ge-

meinden und Städte getragen werden.

Die angebotene Verwaltung und Betreuung der Wohnungen stellt aus Sicht der Experten eine wesentliche Säule des Leistungskatalogs dar. Da diese umfangreichen Tätigkeiten wesentlich für eine langfristige Substanzerhaltung sind.

Beide Baugenossenschaften sehen sich in der Lage, die Bauentwicklung für Projekte aus den Städten und Gemeinden zu übernehmen. Verschiedene Erfahrungen in diesem Bereich liegen bereits vor.

Bei beiden Genossenschaften ist es nicht zwingend erforderlich, dass die Städte und Gemeinden Genossenschaftsmitglied werden.

Die Vorstellung der Konzepte durch den jeweiligen Vorstand der beiden Genossenschaften, der Bau- und Sparverein Ravensburg und die Baugenossenschaft Wangen, erfolgt im Kreistag am 22.03.2016.

Welcher Aufwand / welche Punkte sind bei der Gründung einer Kreiswohnbaugesellschaft zur berücksichtigen:

Bei der Gründung einer eigenen Kreiswohnbaugesellschaft müssten bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt die vollständigen Strukturen einer Bau- und Wohnungsverwaltung aufgebaut werden. Neben der Bestellung eines Geschäftsführers sind dies die Bereiche

- Kaufmännisches Management
- Infrastrukturelles Facility Management (Betrieb, Vermietung)
- Technisches Facility Management (Bau und Instandhaltung).

In der Startphase des Unternehmens würden sich dadurch unwirtschaftliche Verwaltungsstrukturen ergeben. Dies könnte nur dann vermieden werden, wenn mit der Gründung einer Kreisbaugesellschaft ein bereits vorhandener Immobilienbestand übernommen werden könnte.

Dies wird durch die Erfahrungen der beiden Baugenossenschaften bestätigt. Alleine die Baugenossenschaften im Landkreis haben zwischen 500 bis 1.000 eigene Mietwohnungen. Daneben würde die Kreiswohnbaugesellschaft voraussichtlich zur weiteren Querfinanzierung Wohnungen in der Fremdverwaltung betreiben müssen. Hier weisen beide Genossenschaften zwischen 2.400 und 2.600 Wohnungen aus. Daneben stellt ein weiteres Geschäftsfeld die Bauträgertätigkeit dar.

Mit diesen verschiedenen Geschäftsfeldern können beide Genossenschaften finanziell auskömmlich arbeiten und somit die notwendigen Investitionsmittel erwirtschaften, um in der Substanzerhaltung tätig zu sein.

Welche Geschäftsfelder eine Kreiswohnbaugesellschaft betreibt, hängt von der Ausrichtung dieser ab. Eventuell kommt die Gründung einer Kreiswohnbaugesellschaft eher einem strategisch-inhaltlichem und weniger einem einnahmebezogenen Instrument gleich. Hierzu müsste von Trägerseite das Verständnis einer finanziell zu unterstützenden Gesellschaft erfolgen.

Zu prüfen wäre des Weiteren, in welchem Umfang es möglich oder sogar erforderlich

wäre, dass Mitglieder dieser Wohnbaugesellschaft beitreten.

Eine mögliche kommunale Wohnbaugesellschaft müsste außerdem Mitglied eines Prüfungsverbandes werden. Die Baugenossenschaft Wangen ist z. B. Mitglied des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart/Karlsruhe. Hierfür werden entsprechende Honorare und Gebühren ja nach Mitgliedschaft und Inanspruchnahme von Dienstleistungen fällig.

Ein wesentlicher und nicht zu unterschätzender Punkt sind die bereits vorhandenen kontinuierlichen Mitarbeiterstrukturen im Bereich der Verwaltung und Technik. Die Fachkompetenz, die für die Städte und Gemeinden im Landkreis Ravensburg eingebracht werden kann, bezieht sich sowohl auf den Bereich der Vermietung, Haus- und Fremdverwaltung und durch die technischen Abteilungen.

Beide Genossenschaften im Landkreis bilden in den Berufen Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau aus. Durch die angebotenen Ausbildungsplätze werden die künftigen Mitarbeiter der Genossenschaften generiert, da auf dem regulären Arbeitsmarkt kein Fachpersonal mehr zur Verfügung stehen. Aus Sicht der beiden Genossenschaften liegt hier ein wesentliches Risiko in der Bildung einer eigenen Kreiswohnbaugesellschaft.

Neben der Gewinnung von Personal gilt dies auch für die Beschaffung von Räumlichkeiten zur Unterbringung. Die derzeitige räumliche Unterbringung des Personals der Landkreisverwaltung stellt bereits jetzt eine Herausforderung dar und bedingt, wie z. B. beim Amt für Migration und Integration eine weitere Fremdanmietung.

In der Regel haben die Wohnungsbaugenossenschaften mehr unternehmerischen Spielraum als andere Wohnungsbaugesellschaften. Eine Einflussnahme von außen erfolgt nicht, d. h. sie sind nicht in irgendeiner Art und Weise verpflichtet, einen finanziellen Beitrag für einen Gemeinde-, Stadt- oder Landkreishaushalt zu liefern. Das Geld, das von der Wohnungsbaugenossenschaft erwirtschaftet wird, fließt auch wieder direkt den Genossenschaften zu. Diese erwirtschafteten Mittel können direkt für die Investitionen innerhalb einer Genossenschaft wieder verwendet werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

NEIN

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1: Antrag von Herrn Moll und Herrn Lang vom 12.11.2015

Anlage 2: Bau-und Sparverein Öffentlicher Wohnungsbau

Anlage 3: Baugenossenschaft Wangen Öffentlicher Wohnungsbau