

AMT SIEK

Der Amtsvorsteher



Sitzungsvorlage (öff. Beratung) 2023/005/0179 Gemeinde Siek	17.11.2023 511.102.9-012 Fachdienst 3.1 - Umwelt, Planung, Liegenschaften Elke Oltmann
Status voraussichtlich: öffentlich	

Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft - Abfrage des gemeindlichen Interesses

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Siek (Vorberatung)	23.11.2023	Ö
Gemeindevertretung Siek (Entscheidung)	11.12.2023	Ö

Sachverhalt:

Der Kreis Stormarn fragt bei allen Städten und Gemeinden an, ob die jeweilige Kommune Bedarf und Interesse hätte, in eine kreisweite Wohnungsbaugesellschaft mit einzusteigen. Die Details dazu sind der Anlage zu entnehmen.

Gleichzeitig bittet der Kreis, die in der Anlage aufgeführten Fragen zu diskutieren und den Fragebogen auszufüllen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten, ggf. auch für jeden Punkt einzeln.

Finanzielle / umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen:

Ggf. Auswirkungen auf die Kreisumlage, Eigenkapitaleinlage, Ausfall- und Insolvenzrisiko

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Anlage/n:

- 1 2023-10-28 Gründung kommunale Wohnbaugesellschaft - Abfrage des Kreises



Kreis Stormarn · Der Landrat · 23840 Bad Oldesloe

Per Email:

An alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Städte und Gemeinden im Kreis Stormarn

Die Amtsverwaltungen werden gebeten, dieses Schreiben an die amtsangehörigen Gemeinden weiterzuleiten.

Fachdienst Planung und Verkehr

Zuständig: Thorsten Kuhlwein

Telefon: 04531 / 160-1225

Telefax: 04531 / 160 77 1225

E-Mail: t.kuhlwein@kreis-stormarn.de

Hinweis: Eine rechtsverbindliche Kommunikation ist über diese Mailadresse nicht zugelassen.

Adresse: Gebäude F, Raum 201
Mommstr. 14,
23843 Bad Oldesloe

Aktenzeichen: 52/0

Datum: 26. September 2023

Fragebogen zur Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Neubau von Wohnungen ist und bleibt eine riesige Herausforderung im Kreis Stormarn. Auch wenn in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen neu entstanden sind, bleiben wir hinter den Bedarfen zurück und schaffen es vor allem nicht, genügend Wohnungen im für Menschen mit unteren und mittleren Einkommen bezahlbaren Bereich zu erstellen. Die sich verschärfenden Bedingungen im Bausektor, vor allem der Anstieg der Baupreise und die steigenden Finanzierungskosten, haben bundesweit dazu geführt, dass viele Neubauprojekte vorerst gestoppt wurden.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss des Kreises Stormarn mit der Frage beschäftigt, ob die Neugründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft ein geeignetes Mittel wäre, um direkten Einfluss auf den Bau von Wohnungen zu erhalten und somit regulierend auf den Wohnungsmarkt einwirken zu können.

Da der Kreis jedoch weder Baugrundstücke besitzt noch über die kommunale Planungshoheit verfügt, ist klar, dass ein solches Vorhaben nur zusammen mit den Städten und Gemeinden des Kreises realisierbar wäre. Aus diesem Grund wird die anliegende Umfrage durchgeführt, um festzustellen, ob Ihre Stadt/Gemeinde Bedarf und Interesse hätte, in eine solche Gesellschaft mit einzusteigen.

Für diese erste Abfrage liegt noch kein Geschäftsmodell zugrunde. Dieses wäre erst in einem nächsten Schritt mit den potenziellen Partnern zu entwickeln. Klar ist jedoch: es geht für alle Beteiligten darum, viel Geld zu investieren und auch Risiken für eine solche wirtschaftliche Betätigung zu übernehmen.

Der Fragenkatalog orientiert sich an der Gründung der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Harburg (KWG). Die KWG ist eine vor etwa 5 Jahren neu gegründete kommunale Wohnbaugesellschaft des Landkreises Harburg (Niedersachsen) und einiger kreisangehöriger Städte und Gemeinden. Daher kann sie gut als Modell zur Orientierung für eine potenzielle Gründung im Kreis Stormarn herangezogen werden.



Wir bitten Sie, sich intensiv mit den Fragen auseinanderzusetzen und diese auch in Ihren zuständigen kommunalpolitischen Gremien zu diskutieren und dementsprechend auszufüllen. Auch wenn derzeit noch keine klaren Rahmenbedingungen feststehen und somit keine abschließenden Entscheidungen getroffen werden können, erwarten wir von Ihren Antworten eine gewisse Verbindlichkeit - zumindest dazu, ob Sie beabsichtigen mit dem Kreis Stormarn in einen solchen Gründungsprozess einzusteigen.

Um der Behandlung der Fragen in Ihrer Stadt/Gemeinde genügen Zeit zu lassen, läuft diese Befragung bis Ende des Jahres. Wir empfehlen eine Behandlung in einem zuständigen politischen Gremium (z.B. Bauausschuss oder Gemeindevertretung).

Der Fragebogen kann als PDF digital ausgefüllt werden. Wir bitten Sie, uns den ausgefüllten **Fragebogen bis zum 22.12.2023 zurückzusenden** an:

wohnbuendnis@kreis-stormarn.de

(Alternativ können Sie den Fragebogen auch per Post an die o.a. Adresse zurücksenden)

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück, auch wenn Sie grundsätzlich kein Interesse an der Gründung einer Wohnbaugesellschaft haben. Verspätet eingegangene Rückmeldungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Herzlichen Dank im Voraus für Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Henning Görtz,
Landrat



Fragenkatalog an die Stormarner Städte und Gemeinden zur potentiellen Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Stadt / Gemeinde	Ausgefüllt durch (Name, Funktion)
Telefon	Email
Politische Gremienberatung als Grundlage dieser Antworten (Art, Datum)	

1. Sehen Sie in Stormarn das Erfordernis einer neu zu gründenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu Verfügung stellt?

Ja Nein

2. Wünschen Sie sich in Ihrem Stadt- oder Gemeindegebiet neue Wohnungen, die durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gebaut und verwaltet würden? Wenn ja, wie viele in den nächsten 10 Jahren?

Ja Nein Wenn „Ja“, Anzahl: _____

Die Anzahl der Wohnungen, die sich die beteiligten Städte und Gemeinden insgesamt wünschen, würde als unternehmerische Zielgröße der Gesellschaft für einen Zeitraum von 10 Jahren definiert werden.

3. Sind Sie grundsätzlich bereit, neben dem Kreis Stormarn und anderen Städten und Gemeinden Gesellschafter einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu werden?

(zunächst unabhängig von der konkreten Ausgestaltung einer solchen Gesellschaft, die im folgenden Gründungsprozess zusammen zu entwickeln wäre)

Ja eher Ja eher Nein Nein

Für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die als juristische Person handlungsfähig sein soll, ist die Gründung einer juristischen Person des privaten Rechts erforderlich. Rechtsformen, die infrage kommen sind u.a. Gesellschaft beschränkter Haftung (GmbH), eingetragene Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien und eingetragener Verein.

4. Sind Sie grundsätzlich einverstanden, dass der Kreis Stormarn aus seinem Kreisumlage finanzierten Haushalt eine Einlage in eine solche Wohnungsbaugesellschaft investieren würde?

Ja Nein Weiß nicht

Der Landkreis Harburg hat ca. 16 Millionen Euro in die KWG Harburg investiert.



Hinweis: die anschließenden Fragen brauchen nicht beantwortet zu werden, wenn bei Frage Nr. 3 „Nein“ ausgewählt wurde.

5. Sind Sie bereit, eine entsprechende Eigenkapitaleinlage in Form einer Geld- und/oder Sacheinlage (Grundstücke) an die Gesellschaft zu leisten?

Ja Nein

Die quantitative Zielgröße der Wohnungen aller Städte und Gemeinden lässt eine Annahme zu, wie hoch die Eigenkapitalquote für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sein muss, um die gewünschten Bauvorhaben umzusetzen. Außerdem muss eine Geschäftsstelle inkl. aller Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft unterhalten werden. Bei der KWG Harburg sind dies derzeit ein Geschäftsführer, drei Immobilienmanager und ein Betriebswirt sowie u.a. Betriebs- und Mietkosten.

Beim Beispiel der KWG Harburg ist von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50 m²/WE und 1.000 Wohnungen für einen Zeitraum von 6-7 Jahren ausgegangen worden. Die hieraus errechnete Gesamtwohnfläche von 50.000 m² multipliziert mit einem angenommenen Quadratmeterpreis von 2.800 €/m² inkl. Grundstück ergab ein erforderliches Geschäftsvolumen von rund 140 Mio. € (wobei der Preis aktuell sicher nach oben korrigiert werden müsste). Die Gesellschafter sind von insgesamt ungefähr 35 % Eigenkapital ausgegangen, das in seiner Höhe jeweils an der Wohnungszielgröße der einzelnen Kommune orientiert war.

Beispielsweise wünscht sich eine Kommune 80 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und davon anteilig 50 % sozial geförderten Wohnraum. Die Eigenkapitalsumme würde sich entsprechend über die durchschnittliche Wohnungsgröße von 50 m²/WE multipliziert mit der Anzahl 80 ergeben, sodass sich bei 4.000 m² Wfl. und einem heute aktuell entsprechenden Kostenansatz von ca. 4.000 €/m² Wfl. eine Investition von ungefähr 16 Mio. € ergeben würde. Ob die Eigenkapitalquote von ca. 35 % - wie bei der KWG Harburg – hier genauso verabredet würde, oder aufgrund der aktuellen Zinslage und der jeweiligen Haushaltslage höher sein müsste, ist verhandelbar.

6. Sind Sie bereit, ein entsprechendes Ausfall- und Insolvenzrisiko der Gesellschaft mitzutragen?

Ja Nein

Je nach Wahl der Gesellschaftsform könnte es zukünftig zu Liquiditätsproblemen kommen, die durch die Gesellschafter ausgeglichen werden müssen. Solche Risiken bestehen grundsätzlich, wobei bei der etwaigen Entwicklung einer Gesellschaft die Eintrittswahrscheinlichkeiten konkret abgeschätzt werden müssten.

7. Ihre Kommune wäre im Laufe des Zielzeitraums aufgerufen, neben einer Geldeinlage (Stammkapital) auch baureife Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft zu liefern, um sie von der Gesellschaft bebauen zu lassen. Würden Sie sich entsprechend in der von Ihnen genannten Zielgröße für Wohnungen verpflichten, Baugrundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft zu geben?

Ja Nein



8. Unterstützen Sie einen Anteil von 30 bis 50 % sozialgefördertem Wohnraum im Verhältnis zum freifinanzierten Anteil?

- Ja Nein, lieber mehr geförderter Wohnungsbau
 Nein, lieber weniger/kein geförderter Wohnungsbau

9. Unterstützen Sie vor dem Hintergrund des Flächensparziels der Bundes- und der Landesregierung sowie des Klimaschutzes verdichtete und mehrgeschossige Bauweisen in Ihren Kommunen, vorrangig im Innenbereich Ihrer Ortslage(n)?

- Ja Nein

10. Unterstützen Sie für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft das Gewinnmaximierungsprinzip als unternehmerische Zielsetzung? Ein erwirtschafteter Gewinn kann in weitere Neubauprojekte investiert werden, zum Werterhalt bestehender Immobilien eingesetzt werden oder an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

- Ja Nein Weiß nicht

Es kann bei der Gründung und bei der Zieldefinition von einem kommunalen Unternehmen wichtig sein, ob die Gesellschaft als ein öffentlicher Auftragnehmer nach § 99 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen einzuschätzen ist und somit dem Erfordernis zur Anwendung des öffentlichen Vergaberechts unterliegt. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vergaberechtfordernis das entscheidende Kriterium, ob eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft sich konkurrenzfähig am Markt bewegen und wirtschaftlich bauen kann. Insbesondere das serielle Bauen, bei dem vorzugsweise mit den gleichen Unternehmen bei verschiedenen Projekten zusammen zu arbeiten wäre, gilt als eine der wesentlichen Stellschrauben für die Erstellung von kostengünstigem Wohnraum und wäre bei Anwendung des öffentlichen Vergaberechts schwer zu realisieren.

11. Wäre es für Sie akzeptabel, nach Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft und Einzahlung einer eigenen Einlage ggf. nicht prioritär mit Wohnraum versorgt zu werden?

- Ja Nein

Es ist aktuell nicht abschätzbar, in welcher Reihenfolge Wohnungsbauten ggf. erstellt werden können. Das ist abhängig von verschiedenen Faktoren, z.B. der Bereitstellung von baureifen Grundstücken oder der Möglichkeit der Beauftragung leistungsfähiger Bauunternehmen.



Weitere Anmerkungen, Erläuterungen oder Fragen:

Pro Stadt/Gemeinde ist bitte nur ein Fragenkatalog auszufüllen.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragenkatalog bis zum 22.12.2023 an:

wohnbuendnis@kreis-stormarn.de

Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an: Thorsten Kuhlwein; Tel. 04531 / 160 1225
(oder die oben angegebene Email-Adresse)