

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 24/0060
601 - Fachbereich Planung			Datum: 13.02.2024
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	15.02.2024	Anhörung

Anfrage zu den Möglichkeiten, Voraussetzungen, Chancen und Risiken einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, Anfrage der WiN im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.03.2023

Sachverhalt:

„Im Oktober 2019 erfolgte durch eine Mehrheit der Stadtvertretung der Beschluss, bei Neubauprojekten eine feste Quote von 50 % Sozialwohnungen einzuplanen. Diese Entscheidung hat nach unserer Auffassung gravierende Auswirkungen auf weitere, zukünftige Bebauungspläne. Am 07.03.2023 wurde ein Antrag der WiN-Fraktion, diese Quote auf eine realistische und umsetzbare Höhe von 30 % zu verändern, mit Mehrheit in der Stadtvertretung abgelehnt.“

Im Verlauf der politischen Diskussion vor und während der Sitzung der Stadtvertretung zur Entscheidung über diesen Antrag wurde von anderen Parteien häufig eine „kommunale Wohnungsbaugesellschaft“ als wichtigster Baustein bei der Lösung der Wohnungsnot beim bezahlbaren Wohnraum der Stadt Norderstedt in das Gespräch gebracht.

Anfrage:

Zur Meinungsbildung auf der Basis von Fakten und zur Beschleunigung des Entscheidungsprozesses bittet die WiN-Fraktion die Verwaltung um zeitnahe und detaillierte Beantwortung folgender Fragen:“

1. In welchem Marktsegmenten und für welche Bevölkerungsgruppen besteht überhaupt der größte Wohnraumbedarf? Wir bitten um detaillierte Aufschlüsselung anhand konkreter Zahlen.

Im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt, ALP Hamburg, 2019 wird aufbauend auf eine Analyse des Marktes ein Neubaubedarf bis zum Jahr 2035 von 6.540 Wohnungen prognostiziert. Die Analyse zeigt auch, dass es in allen Segmenten (z.B. Single Wohnungen, Familienwohnen, bezahlbares Wohnen, Seniorenwohnen) eine sehr hohe Nachfrage gibt, die für den angespannten Wohnungsmarkt und nur sehr geringe Leerstände in allen Segmenten sorgen. Das Wohnungsmarktkonzept empfiehlt – hier herausgegriffen das Segment der Mehrfamilienhäuser – eine Aufteilung wie folgt:

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

	Gefördert 30% bis 40%	Preisreduziert 20% bis 30%	Freie Markt- miete 30% bis 40%
Klein (< 50m ²)	60%	40%	10%
Mittel (50 bis 70m ²)	20%	30%	40%
Groß (> 75m ²)	20%	30%	50%

Im Jahr 2023 wurde eine Überprüfung/ Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes angeschoben, dessen Ziel auch die politische Diskussion entsprechender Zielwerte sein kann. Für die Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde bereits das Büro ALP beauftragt.

2. Welches Potential gibt es innerhalb des Stadtgebietes von freien Flächen für neuen Wohnungsbau oder Ankaufsoptionen von anderen Bestandshaltern?

Der von der Stadtvertretung beschlossene Flächennutzungsplan definiert, in welchen Bereichen neue Wohnbauflächen auf bisher un bebauten Flächen vorgesehen sind. Im Stadtgebiet noch nicht bebaute Wohnbauflächen finden sich zum großen Teil innerhalb der drei Rahmenplangebiete: Grüne Heyde, 7-Eichen-Glashütter Damm und Harkshörn (in Summe ca. 2.000 Wohneinheiten). Die Fläche am Harkshörner Weg (ca. 500 WE) ist komplett im Eigentum der EGNO.

Weitere Baugebiete, z.B. Nachverdichtungspläne oder Flächenrecycling, befinden sich darüber hinaus im Stadtgebiet und werden in laufenden Verfahren einer Bebauung zugeführt.

Das jährliche Potenzial für Flächen- und Immobilienankäufe leitet sich aus dem am Markt gehandelten Volumen ab. Der Verwaltung liegen jedoch keine konkreten Daten zu Angeboten vor, da der Verwaltung kein politischer Auftrag für eine Marktbeobachtung von Bestandsimmobilien vorliegt.

3. Welchen Wohnungsbestand benötigt eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, um wirtschaftlich arbeiten zu können und welchen Kapitalbedarf hat sie dafür?

Eine Aussage hierzu kann nicht gemacht werden, da die Rahmenbedingungen für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft noch nicht herausgearbeitet sind.

4. In welcher Rechtsform würde die Stadt Norderstedt eine solche Gesellschaft gründen wollen?

Wir bitten um die Darstellung der jeweiligen Kosten, aufgeschlüsselt für die unterschiedlichen Rechtsformen.

Grundsätzlich wären mehrere Varianten denkbar, z.B.

Eigenbetrieb:

Der Eigenbetrieb ist ein wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, welches nur organisatorisch von der Gebietskörperschaft abgegrenzt ist und im Gegensatz zum Regiebetrieb über eine eigene Wirtschaftsplanung und Buchhaltung verfügt.

Gründung Eigenbetrieb durch (rein interne) Zuweisung von bestimmten vorhandenen Grundstücke und Gebäude der Stadt Norderstedt sowie "Übertragung" der Aufgaben

des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien (kein Rechtsträgerwechsel; Vermögen des Eigenbetriebs bleibt Vermögen der Stadt)
Der Eigenbetrieb übernimmt den sozialen/ geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Dritte

GmbH:

Sachgründung GmbH neu durch Einbringung von bestimmten vorhandenen Grundstücken und Gebäuden der Stadt Norderstedt mit dem Gesellschaftszweck des sozialen / geförderten Wohnungsbau nebst Bewirtschaftung der Immobilien (ist noch zu konkretisieren) Die GmbH neu übernimmt den sozialen/ geförderten Wohnungsbau und vermietet die Wohnungen an Asylbewerber und Dritte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Stadt steht für bestimmte Personengruppen für die Miete ein.

Eine aufwändige Kostenermittlung ist noch nicht durchgeführt worden, da es dafür aktuell keinen konkreten Anlass gibt.

5. Verfügt die Stadt über die finanziellen Mittel, um die neu gegründete Gesellschaft mit ausreichend Eigenkapital auszustatten – oder etwaige Verluste abzudecken?

Eine aufwändige Kostenermittlung ist noch nicht durchgeführt worden, da es dafür aktuell keinen konkreten Anlass gibt. Das Stammkapital der GmbH würde in Form von Einbringung von bestimmten vorhandenen Grundstücken erfolgen.

6. Welchen zeitlichen Vorlauf würde die Stadt Norderstedt zur Umsetzung einer solchen Gesellschaft benötigen?

Der Zeitaufwand wird grob auf 1 – 2 Jahre geschätzt.

7. Welcher Personalbedarf ist für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft anzusetzen?

Die Höhe des Personalbedarfs steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wahl der Gesellschaftsform und ob man sich ggf. Dritter (z.B. Geschäftsbesorgung) bedient, um die Aufgaben zu erledigen.

8. Wie schätzt die Verwaltung die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal für diese Gesellschaft ein?

Der Fachkräftemangel ist bekannt. Es ist entscheidend, wie attraktiv (inhaltlich und monetär) die zu besetzenden Stellen/Arbeitsplätze ausgestattet sind, um in dem Konkurrenzkampf auf dem Arbeitsmarkt zu bestehen.

9. Über wie viele Wohnungen muss ein städtisches Wohnungsunternehmen verfügen, damit es Entlastung schafft und innerhalb des lokalen Wohnungsmarkte preisbildend wirken kann?

Ein kommunales Wohnungsunternehmen kann für alle in seinem Besitz befindlichen Wohnungen die Mietpreise bestimmen und damit einen Beitrag dazu leisten, dass in diesen Segmenten eine im Verhältnis zum Gesamtwohnungsmarkt der Stadt angemessene Anzahl vorgehalten wird. Für alle übrigen Wohnungen auf dem Gesamtwohnungsmarkt gelten natürlich weiterhin die Marktbedingungen auf deren Preisbildung die Kommune keinen Einfluss hat. Eine Berechnung zur erforderlichen Anzahl von neuen Wohnungen, die dazu führt, dass durch ein Angebotsüberhang die Mietpreise signifikant sinken, ist der Verwaltung nicht bekannt.

10. Muss eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft im Markt, vergleichbar wie ein Privatunternehmen agieren?

Sobald eine Gesellschaft als juristische Person des privaten Rechts gegründet wird, gelten die Marktbestimmungen. Grundsätzlich gilt der Wettbewerb. Das Ziel kommunaler Gesellschaften ist jedoch häufig nicht die Gewinnmaximierung, sondern bestimmt sich nach der Aufgabenerledigung.

11. Darf eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft Menschen, die sich aus eigener Kraft auf dem freien Wohnungsmarkt nicht behaupten können, bei der Mieterauswahl bevorzugen?

Das hängt von der Zweckdefinition der Gesellschaft ab.

12. Ist vor einem möglichen politischen Beschluss aufgrund von Einflüssen auf den Haushalt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendig oder sinnvoll?

Bevor Investitionen getätigt werden ist es immer notwendig eine „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ durchzuführen. Die Tiefe der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist jedoch nicht definiert – sinnvoll ist es, bei den Überlegungen zur Gesellschaftsgründung den wirtschaftlichen oder sonstigen Vorteil für die Kommune zu identifizieren. Das ergibt sich schon aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, den die Kommune nach den Rechtsvorschriften zu beachten hat.