

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0628
20 - Amt für Finanzen			Datum: 23.11.2021
Bearb.:	Rapude, Jens	Tel.: -330	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss Stadtvertretung	06.12.2021 14.12.2021	Vorberatung Entscheidung

Grundsatzbeschluss zur Gründung Gesellschaft für integratives Wohnen in Norderstedt mbH & Co. KG

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung fasst den Grundsatzbeschluss, die „Gesellschaft für integratives Wohnen in Norderstedt mbH & Co. KG“ (GIW Norderstedt mbH & Co. KG) zu gründen.

Die Gesellschaft hat den Zweck, in Norderstedt Wohngebäude nach dem Norderstedter Modell (genannt NoMo's) zu bauen und zu vermieten. Die Stadt Norderstedt (nachfolgend Stadt) wird Kommanditistin, die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (nachfolgend EGNO mbH) wird Komplementärin der neuen Gesellschaft.

Die EGNO mbH übernimmt zudem die Geschäftsführung und die Geschäftsbesorgung für die neue Gesellschaft.

Die Verwaltung und die EGNO werden beauftragt alle erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten, so dass die Gesellschaft schnellstmöglich operativ handlungsfähig ist.

Sachverhalt:

In Norderstedt leben rd. 1.100 Personen in provisorischen Unterkünften für Geflüchtete. Zuletzt konnte Norderstedt seinen Verpflichtungen zur Aufnahme von Geflüchteten gegenüber dem Kreis aus Mangel an geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten nicht vollständig nachkommen.

Dies und die äußeren Rahmenbedingungen (wie anhaltende Flüchtlingsströme aus unterschiedlichsten Regionen, Entlastung der Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes...) werden dazu führen, dass Norderstedt wieder verstärkt Geflüchtete aufnehmen muss.

Eine Entlastung der Unterbringungssituation erfolgt kaum, weil geflüchtete Personen mit Bleibe- oder Duldungsrecht trotz erfolgreicher Integrationsbemühungen durch Spracherwerb und Ausbildungs- oder Arbeitsaufnahme, mangels verfügbaren Wohnungen auf dem allge-

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

meinen Wohnungsmarkt nicht im erforderlichen Umfang aus den Unterkünften ausziehen können.

Provisorische Unterkünfte wie z.B. die frühere Schule Fadens Tannen müssen trotz widrigster Rahmenbedingungen (gemeinschaftlich genutzte Sanitär- und KÜcheneinrichtungen, gemeinsame Unterbringung von Personen aus unterschiedlichen Familien...) weiter genutzt werden.

Eine Entspannung der Situation ist auch angesichts der Entwicklung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht gegeben.

Nach dem Wohnungsmarktkonzept von 2019 fehlen in Norderstedt bis 2035 mehr als 6.000 Wohnungen, insbesondere auch im Segment des geförderten Wohnraums.

Entscheidend jedoch ist, dass unter den gegebenen Bedingungen perspektivisch keine Integration möglich ist. Die bestehenden Unterkünfte insbesondere die Schule Fadens Tannen aber auch die Mobilbauten stellen Monostrukturen dar, die den Kontakt der Geflüchteten mit der übrigen Norderstedter Bevölkerung erschweren und somit die Integrationsbemühungen erheblich behindern mit ganz erheblichen negativen Konsequenzen für diese Menschen aber auch für Norderstedt insgesamt.

Die Stadt hat auf diese schwierige Situation in 2019 mit dem Beschluss für den Bau der No-Mo's am Harkshörner Weg und Lavendelweg sowie in der Lawaetzstraße und einen weiteren Standort in Glashütte reagiert. Dieser Beschluss wurde in 2020 mit dem Ziel einer echten Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Integration erweitert. Die zu 100% im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu errichtenden Gebäude werden zu 50% an geflüchtete Personen und zu 50% über den allgemeinen Wohnungsmarkt vermietet.

Ziel

Es ist Ziel der Stadt, die Integration zu befördern, indem Geflüchtete nicht unter sich bleiben, sondern über ihre Nachbarschaft integriert werden.

Die Stadt Norderstedt verfolgt darüber hinaus das Ziel, dass sowohl geflüchtete Menschen als auch bereits hier wohnende Bürgerinnen und Bürger eine adäquate Wohnung finden.

Die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft kann immer nur als eine vorübergehende Lösung aufgrund der Mangelsituation betrachtet werden.

Gleichzeitig soll die Lücke an preisgünstigen Wohnungen für Geflüchtete sowie weitere Bürgerinnen und Bürger verringert werden.

Für die Wohngebäude nach Norderstedter Modell, die die EGNO mbH aktuell an den Standorten Harkshörner Weg und Lavendelweg im Auftrag der Stadt zu 100% im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet, gilt für die Vermietung, dass 50% der Wohnungen an geflüchtete Personen vermietet werden, 15% an Personen mit erschwertem Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt und 35% über den allgemeinen Wohnungsmarkt.

So entstehen keine Monostrukturen sondern Gebäude mit deutlich besseren Rahmenbedingungen für Integration, die dezentral an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet liegen.

Dabei reicht das Aufgabenfeld der neuen Gesellschaft vom Bau über die Vermietung bis zur Bewirtschaftung der Wohnungen.

Die GWN mbH & Co. KG soll einen Bestand in der Größenordnung von ca. 600 Wohnungen aufbauen und sich damit finanziell mittelfristig selbst tragen können.

Des Weiteren ist vorgesehen, dass schrittweise alle weiteren Unterkünfte in diese Gesellschaft eingebracht und von dieser bewirtschaftet werden.

Mögliche Rechtsformen

Die EGNO hat durch das Beratungsunternehmen EY eine Prüfung in Auftrag gegeben, welche Rechtsformen für die neue Gesellschaft in Frage kommen und welche Vor- und Nachteile diese Modelle haben. Die Prüfung beinhaltet den Regiebetrieb, das Treuhandmodell, die Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), den Eigenbetrieb, die GmbH sowie die GmbH & Co. KG. Die Bewertung erfolgte nach steuerlichen und rechtlichen Kriterien sowie unter Gesichtspunkten der praktischen Umsetzung und Tätigkeit.

Die Ausarbeitung von EY ist als Anlage beigefügt. Es gibt eine mehrseitige Präsentation, die sämtliche Modelle kurz vorstellt und skizziert sowie die Vor- und Nachteile zusammenfasst. Anschließend werden die Modelle gegenübergestellt. Zur detaillierten Bewertung wurde zudem eine Excel-Auswertung erstellt, die 16 Kriterien beinhaltet, welche zunächst gewichtet (Gewichtung von 1-3) und dann bepunktet (Punkte von 1-5) werden. Als geeignetes Modell hat sich die GmbH & Co. KG herausgestellt.

Gründung einer GmbH & Co. KG

Die Rechtsform einer GmbH & Co. KG überzeugt sowohl in den rechtlich als auch in den steuerlich und kommunalrechtlich relevanten Punkten. Zudem ist diese Rechtsform aufgrund der bestehenden Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG bekannt und hat sich gut bewährt.

Die Einzelheiten sind den genannten Anlagen zu entnehmen.

Komplementärin der Gesellschaft soll die EGNO mbH werden. Sie kann sehr wesentliche Funktionen wie bauliche und kaufmännische Kompetenz in diese Gesellschaft einbringen und verfügt bereits weitgehend über das erforderliche Personal. Lediglich für die kaufmännische Bewirtschaftung und hier insbesondere das Mietmanagement sowie die „Hausmeisterrei“ der NoMo's ist die schrittweise Einstellung von 2 bis 3 Personen erforderlich.

Des Weiteren baut die EGNO mbH auch bereits die beschlossenen NoMo's und hat in der Bewirtschaftung der Unterkünfte Oadby-and-Wigston Nord sowie Segeberger Chaussee nachweislich große Erfolge und Expertise vorzuweisen.

Kommanditistin wird die Stadt Norderstedt, die dadurch die erforderlichen Einfluß- und Steuerungsmöglichkeiten erhält und die Gesellschaft mit dem erforderlichen Kapital (im Wesentlichen in Form der im Bau befindlichen NoMo's sowie von Grundstücken) ausstatten kann.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese Gesellschaft bei einem Wohnungsbestand von ca. 600 Wohnungen selbst trägt.

Entscheidend hierbei ist wann und in welchen Schritten eine ausreichende Auslastung des erforderlichen Personals erreicht werden kann. Je früher der Aufgabenumfang wächst desto schneller ist eine wirtschaftliche Auslastung des Personals gegeben.

Dieses Ziel ist angesichts der Entwicklungen u.a. in der grünen Heyde oder am Harkshörner Weg mittelfristig erreichbar.

Weiteres Vorgehen zur Gründung der GIWN mbH & Co. KG

Die GIWN mbH & Co. KG soll ihre operative Tätigkeit schnellstmöglich aufnehmen.

Dies bedingt sich durch die Fertigstellung der NoMo Harkshörner Weg im Mai/Juni 2022.

Geplant ist, dass die Stadt die bereits im Bau befindlichen NoMo's Lavendelweg und Harkshörner Weg in die GIWN mbH & Co. KG einbringt. Des Weiteren sollen das Grundstück La-waetzstraße und perspektivisch weitere geeignete Grundstücke eingebracht werden.

Die GIWN mbH & Co. KG übernimmt sowohl den Bau und das Facility Management der Gebäude (wie durch die EGNO mbH bereits in den Unterkünften Oadby-and-Wigston Nord sowie der Segeberger Chaussee) sowie die Vermietung der Wohnungen an die Mieter:innen. Dabei wird es für die Gruppen geflüchtete Personen sowie Personen mit erschwerem Zugang zum Wohnungsmarkt ein beratendes Gremium geben.

Für die Gründung der GIWN mbH & Co. KG ist im Wesentlichen und u.a. Folgendes durchzuführen:

- Grundsatzbeschluss im Hauptausschuss am 06.12.2021
- Grundsatzbeschluss in der Stadtvertretung am 14.12.2021
- Meldung an und Abstimmung mit der Kommunalaufsicht
- Abschließender Beschluss zur Gründung im Hauptausschuss am 17.01.2022 und in der Stadtvertretung am 01.02.2022
- Erstellen des Gesellschaftsvertrages und Gründung der Gesellschaft GIWN mbH & Co. KG
- Anpassung des Gesellschaftsvertrages der EGNO mbH
- Abschluss der Geschäftsbesorgungsverträge zwischen GIWN mbH&Co.KG sowie EGNO mbH

Stadt und EGNO werden die erforderlichen Schritte und Beschlussfassungen für die Gründung der GIWN mbH & Co. KG einleiten.

Anlagen:

1. Darstellung der verschiedenen Modelle und Rechtsformen
2. Matrix zur detaillierten Auswertung der Modelle