



Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion | Postfach 13 20 | 54203 Trier

Stadtverwaltung Landau
Marktstraße 50
76829 Landau

Stadt Landau i. d. Mail

Eing. 17. Mai 2018

.....Beil./Amt/Abt.....

Kurfürstliches Palais
Willy-Brandt-Platz 3
54290 Trier
Telefon 0651 9494-0
Telefax 0651 9494-170
poststelle@add.rlp.de
www.add.rlp.de

08.05.2018

Mein Aktenzeichen
17 461-1/LD/21 a
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
03.04.2018; 820-L

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Lucas Herbeck
lucas.herbeck@add.rlp.de

Telefon / Fax
0651 9494-622
0651 9494-77622

Sozialer Wohnungsbau in Landau

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.07.2016 und 03.04.2018 haben Sie uns mitgeteilt, dass im Rahmen einer Wohnungsbauanalyse für das Stadtgebiet ein Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre von 2.500 Einheiten ermittelt wurde. Noch nicht berücksichtigt ist hierin der Flüchtlingszuzug 2016, wodurch der ermittelte Bedarf sogar noch überschritten werden könnte. Bis zum Jahr 2030 wird für die Stadt Landau ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert.

Da durch die Initiativen Privater der Bedarf vor allem an preisgünstigem Wohnraum nicht allein gedeckt werden kann, möchten Sie sich, um möglichen sozialen Spannungen und Ungleichgewichten vorzubeugen, aktiv im Zuge der Daseinsvorsorge auf dem städtischen Wohnungsmarkt engagieren.

Die Stadt Landau unterliegt grundsätzlich einer Kreditaufnahmebeschränkung von 4 Mio. Euro pro Haushaltsjahr. Der Neubau der Wohnungen erfordert einen hohen Kreditbedarf, welcher innerhalb der Kreditaufnahmebeschränkung nicht abbildbar wäre. Daher wurde zunächst geplant, die bereits bestehenden städtischen Wohnungen (Verhandlungswert: 11.622.434 Euro) als Sachanlage bei der Gründung einer vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG einzubringen.

1/4

Konto:
Bundesbank Koblenz
BIC: MARKDEF1570 IBAN: DE15 5700 0000 0057 0015 13

Besuchszeiten / telefonische Erreichbarkeit:
Mo-Do 9.00-12.00 Uhr und 14.00-15.30 Uhr
Fr 9.00-12.00 Uhr



Der designierte Partner für die genannte Gesellschaft war die Sparkasse Südliche Weinstraße.

Zunächst sollte durch die Sparkasse Südliche Weinstraße nur ein Anteil von 10 % ihrer Einlage als Stammkapital eingelegt werden, was die nötige Liquidität der Gesellschaft sichergestellt hätte. Die weiteren Einlagen der Sparkasse sollten maßnahmenbezogen für Neubauprojekte durch Gesellschafterdarlehen eingezahlt und nach einem Zeitraum von 6 Jahren ab der Gründung der Gesellschaft in eine echte Beteiligung umgewandelt werden; eine Gesamteinlagepflicht sollte 10 Jahre nach der Gründung bestehen.

Die Sparkasse Südliche Weinstraße konnte jedoch nur unter der Voraussetzung als Partner für die Gesellschaft gewonnen werden, dass die Sparkasse eine garantierte, gewinnunabhängige Verzinsung von 3 % aus ihrer Einlage erhält. Diese Garantieverzinsung sollte sich als unbefristete Vorabgewinnausschüttung im Gesellschaftsvertrag darstellen.

Im Rahmen unserer Gespräche wurde deutlich, dass private Dritte für ein solches Engagement eine entsprechende Renditeerwartung haben. Daher war im Hinblick auf § 79 Abs. Abs. 1 Satz 2 GemO zu überprüfen, ob das Vorhaben ohne eine Beteiligung Dritter und trotz der Kreditaufnahme in der Gesamtschau wirtschaftlicher sei.

Mit Schreiben vom 03.04.2018 teilten Sie uns mit, dass die von Ihnen beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine wirtschaftlich nachhaltige Möglichkeit in der Form eines Eigenbetriebs oder einer Eigengesellschaft ohne Beteiligung Dritter ermittelt hat (siehe dazu: Schreiben der BavariaTreu AG vom 22.03.2018). Demnach würde der geplante Neubau von 250 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren einen Kreditbedarf von rd. 25,6 Mio. Euro sowie Zwischenfinanzierungskredite von bis zu 7,2 Mio. Euro verursachen. Dies würde einen erheblichen Anstieg der langfristigen Verschuldung im originären Haushalt implizieren, was vor dem Hintergrund möglicher zukünftiger kommunaler Ratings durch Kreditinstitute und der Entstehung einer kritischen Schuldenlast soweit wie möglich vermieden werden sollte.

Daher wurde von Ihnen ein 2-stufiges Verfahren vorgeschlagen:

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau mit der Sparte Wohnhausbesitz erhält zunächst die Möglichkeit, weitere Wohnungen zu errichten. Zusätzliche gesell-



schaftsrechtliche Genehmigungen sind nicht notwendig. Nach aktuellen Planungen wäre damit die Aufnahme von Fremdkapital bis zu 7 Mio. Euro sowie Zwischenfinanzierungsmittel bis zu 2 Mio. Euro verbunden. Dieser Bedarf würde jährlich in den Wirtschaftsplänen dargestellt werden und unterläge der Genehmigung der Kommunalaufsicht.

Als zweiter Schritt soll die Sparte Wohnhausbesitz in eine Eigengesellschaft - voraussichtlich als GmbH & Co. KG - ohne Beteiligung eines Dritten überführt werden. Die Eigengesellschaft würde dann auch die entsprechenden Verbindlichkeiten übernehmen und dadurch den Kernhaushalt wieder entlasten.

Während der Umsetzungsphase soll eine eingehende und dauerhafte Marktbeobachtung erfolgen, um marktbezogen reagieren zu können. Im Ergebnis würde die Stadt Landau das Projekt auf Basis von Sonderkrediten ohne Beteiligung Dritter durchführen.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die geplante zusätzliche Kreditaufnahme für diesen Zweck kommunalaufsichtsbehördlich mitgetragen wird.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll soziale Spannungen und Ungleichgewichten vorbeugen. Diese Gefahr droht vor allem in angespannten Wohnungsmärkten, wie beispielsweise dem Stadtgebiet der Stadt Landau (seit 2015 Kappungsgrenze). Wie im Koalitionsvertrag Rheinland-Pfalz 2016-2021 auf den Seiten 90 und 118 ff. formuliert, muss der soziale Wohnungsbau ausgeweitet werden und gehört zum politischen Schwerpunkt in Rheinland-Pfalz. Auch der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD 2018 sieht den sozialen Wohnungsbau als einen Schwerpunkt und gibt als politische Zielsetzung vor, dass der soziale Wohnungsbau mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden muss (Seite 110). Begrüßt wird daher, dass auch in dem Modell ohne Beteiligung Dritter eine Quote von mindestens 30 % für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist.

Obwohl der soziale Wohnungsbau nicht zu den Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung gehört, ist er eine Kernaufgabe der Daseinsvorsorge. Aufgrund dessen stelle ich Ihnen die Genehmigungen für die benötigten Sonderkredite in Aussicht.



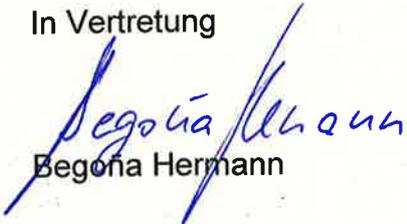
Mit den Genehmigungen werden aber aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Landau folgende Richtlinien einhergehen:

1. Die Stadt muss sich bei der Durchführung des Projektes an den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit halten. Dies bedeutet, dass die künftigen Mieteinnahmen die Investitionskosten so weit wie möglich decken.
2. Die Stadt Landau darf keine jeweils angemessenen Mietpreiserhöhungen auslassen.
3. Die Stadt Landau wird aufgrund der damit einhergehenden Ausweitung der Investitionen im freiwilligen Leistungsbereich ihre Einnahmequellen und Ausgaben ständig auf Konsolidierungspotential untersuchen.

Darüber hinaus vertrete ich die Auffassung, dass es sich bei der Förderung der ISB um eine Landeszuweisung im Sinne der VV 4.1.3 Ziffer 4 zu § 103 GemO handelt. Daher ist ein Abstimmungsverfahren nach § 18 Abs. 2 Nr. 3 LFAG möglich. Eine grundsätzliche Ausnahme von der VV 4.1.3. zu § 103 GemO ist daher voraussichtlich entbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


Begoña Hermann