



Sitzungsvorlage
200/219/2016

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 10.02.2016	Aktenzeichen: 00.09.01.600		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.02.2016	Vorberatung N	
Haupt-, Bau-, Sozial- und Werksausschuss GML	23.02.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	01.03.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative Landau baut Zukunft – Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft und Vorbereitung einer Baulandentwicklungsgesellschaft

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat fasst den Grundsatzbeschluss zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft unter hälftiger städtischer Beteiligung. Hierzu beauftragt er die Verwaltung, die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zügig zu führen und abzuschließen.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung für die aktive Baulandentwicklung ergänzende Organisationsstrukturen mit dem Ziel zu prüfen, mittelfristig eine Baulandentwicklungsgesellschaft zu gründen.

Begründung:

Allgemeine Vorbemerkung:

Die erfolgreiche Bewältigung der Konversion, eine nachhaltige und positive Stadtentwicklung, die Positionierung Landaus als zukunftsweisender Wirtschaftsstandort am Scharnier der Metropolregion Rhein-Neckar zur TechnologieRegion Karlsruhe und die Lage in der europäischen Wachstumsachse des Oberrheingrabens machen die Stadt Landau attraktiv. Landau wächst – sie gilt als „Schwarmstadt“.

So verzeichnet Landau seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser wird nach den Prognosen bis zum Jahr 2030 anhalten. Eine Folge hiervon ist die noch viele Jahre anhaltende hohe Nachfrage nach Wohnraum und Siedlungsflächen.

Das Wachstum der Stadt ist zugleich Grund für die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum. Rat, Verwaltung und Öffentlichkeit diskutieren seit Anfang des Jahres 2013 über die Notwendigkeit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Rolle der Stadt hierbei. In der Vergangenheit nahm die Stadt Landau keinen aktiven Part beim Bau von Wohnungen ein. Vielmehr konzentrierte sich ihr Engagement u. a. auf die Entwicklung und Bereitstellung entsprechender Flächen unter Aktivierung privater Initiativen (z. B. Entwicklung und Vermarktung militärischer und ziviler Konversionsflächen, innerstädtische Nachverdichtung, Baulandstrategie in den Stadtdörfern). Neu hinzu tritt der Moderationsprozess für die Stadtdörfer „Kommune der Zukunft“.

Zur strategischen Ausrichtung der Wohnraumversorgung in der Stadt Landau in der Pfalz wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Ziel war es, Grundlagen der künftigen

Wohnungspolitik in Landau herauszuarbeiten und in Verknüpfung mit der Baulandstrategie eine Wohnraumstrategie zu entwickeln. Es wurden auf Grundlage der Prognosen quantitative und qualitative Wohnungsbedarfe erstellt und Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen mit konkreten Empfehlungen für die nächsten 15 Jahre vorgelegt.

Das Wohnraumversorgungskonzept geht in seiner Prognose bis zum Jahre 2030 von einem Zuwachs von ca. 2.200 Haushalten in der Trendvariante (ohne Berücksichtigung des aktuellen Zuwanderungsstroms durch Flüchtlinge) aus. Hieraus wird ein Bedarf ausgelöst, der mit rund 150 Wohnungen pro Jahr noch etwas über der bereits sehr hohen Bauleistung der Jahre 2010 bis 2013 (rd. 144 Wohneinheiten) liegt. Auch wenn zur Deckung dieses Bedarfs weiterhin insbesondere privates Engagement zu aktivieren ist, wird aus dem Wohnraumversorgungskonzept deutlich, dass die Stadt Landau in Fortschreibung ihrer bisherigen Stadtentwicklungspolitik und –strategie in zwei wesentlichen Punkten nachjustieren muss, um zu einer insgesamt erfolgreichen Wohnraumstrategie zu gelangen:

Zum einen muss die Stadt in geeigneter Weise Maßnahmen ergreifen, um selbst eine aktivere Rolle auf dem Landauer Wohnungsmarkt einzunehmen und den bis zum Jahr 2030 ermittelten Wohnungsbedarf bedarfsorientiert decken zu können. Hier kommt ihr bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu.

Zum anderen wird es ab dem Jahr 2020 erforderlich sein, über die vorhandenen größeren Bauflächenpotenziale in der Kernstadt (insbesondere im Wohnpark Am Ebenberg) und den Stadtdörfern (Baulandstrategie) hinaus weitere größere, zusammenhängende Bauflächen zu entwickeln und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Zu Ziffer 1. des Beschlussvorschlages:

Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft in Landau

Vor dem Hintergrund der Haushaltssituation und unter Berücksichtigung der Haushaltsauflagen als KEF-Kommune liegt es auf der Hand, dass es strategischer und intelligenter Ansätze bedarf, soll eine aktive Rolle unter direkter städtischer Einflussnahme spürbare Effekte und Wirkung am Wohnungsmarkt entfalten. Der unmittelbare Bau von Wohnungen durch die Stadt oder durch das Gebäudemanagement scheidet wegen der Kreditaufnahmebeschränkung durch die Kommunalaufsicht und der Gefahr der kommunalen Überschuldung als wirksame und zielführende Handlungsoption aus.

Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft unter hälftiger städtischer Beteiligung ist eine erste wesentliche Weichenstellung, um auf der lokalen Ebene einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten und städtische Gemeinwohlinteressen stärker in den Wohnungsmarkt zu implementieren. Die bisherigen Maßnahmen der öffentlichen Hand würden so durch ein gezieltes Auftreten unter städtischer Beteiligung als Akteur am Wohnungsmarkt flankiert und unterstützt werden. Um eine Gesellschaft finanziell so auszustatten, dass sie einen spürbaren Beitrag für den bezahlbaren Wohnungsbau leisten kann, ist es angezeigt, eine privatrechtliche Organisationsform unter Beteiligung Dritter zu gründen.

Die Verwaltung schlägt hierzu vor, dass die Stadt die beim GML geführte Sparte Wohnhausbesitz mit ihrem Wohnungsbestand (aktuell 262 Wohnungen) in eine neu zu gründende Gesellschaft einbringt. Der Wert des städtischen Wohnungsbestandes in der Sparte Wohnhausbesitz beläuft sich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses am 31.12.2014 bilanziell auf 6 Mio. Euro. Die Domizil-Revisions AG, Frankfurt, wurde bereits mit der Erstellung eines aktuellen Ertragswertgutachtens zur Ermittlung des Marktwertes der Wohnungen beauftragt. Das Ergebnis wird in Kürze erwartet.

Gleichzeitig sollen „stadtnahe“ Dritte durch eine Einlage in Geld im Rahmen einer Kapitalerhöhung Gesellschafter zu gleichen Teilen (Gemeinschaftsunternehmen) werden. Bei der Gründung des Joint Venture sollen darüber hinaus die Potenziale der städtischen Bürgerstiftung sowie einer Bürgeranleihe berücksichtigt werden. Es soll ein Gemeinschaftsunternehmen geschaffen werden, das die definierten

Ziele der Daseinsvorsorge in der Wohnraumversorgung verfolgt und in den Fokus des eigenen Handelns stellt.

Bei einer paritätischen Beteiligung Dritter könnten Einlagen in Geld (ohne weitergehenden Fremdkapitaleinsatz) in Höhe des Wertes des von der Stadt eingebrachten Spartenvermögens generiert werden. Sie wären Grundlage und Garant für ein finanzstarkes neues Unternehmen, das als Akteur am Wohnungsmarkt aktiv und bedarfsorientiert in den Bau von bezahlbarem Wohnraum und den Mietwohnungsbau, investiert.

Mit diesem Modell kann dem Schutzbedürfnis bisheriger städtischer Mieter ebenso Rechnung getragen werden, wie dem Kreditlimit im städtischen Haushalt. Auch hinsichtlich personalvertretungsrechtlicher Belange ergeben sich nur wenige Veränderungen, da das Gebäudemanagement (GML) auch künftig mit der Verwaltung der Bestandswohnungen betraut werden soll.

Ziel der neuen Gesellschaft soll es sein, den derzeitigen städtischen Wohnungsbestand durch eine öffentlich initiierte Gesellschaft unter Beteiligung Dritter aus der Region mittelfristig in etwa zu verdoppeln. Damit würden 10 – 15 Prozent des bis zum Jahr 2030 prognostizierten zusätzlichen Wohnraumbedarfs öffentlich initiiert abgedeckt.

Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit den stadtnahen Gesellschaften zu führen und die Beschlussgrundlagen in die Gremien einzubringen. Die Potenziale der städtischen Bürgerstiftung sind einzubeziehen, die Gemeindeordnung und das Stiftungsrecht sowie staatliche Genehmigungsvoraussetzungen zu beachten. Außerdem ist die Aufsichtsbehörde einzubeziehen.

Zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

Bodenmanagement und Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Landau

Aus den Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes sowie den aktuellen Analysen im Rahmen der Baulandstrategie wird deutlich, dass der bestehende Wohnraumbedarf nur gedeckt werden kann, wenn über die bereits ergriffenen oder vorgesehenen Maßnahmen - wie die Entwicklung der zivilen und militärischen Konversionsflächen und der Nachverdichtungspotenziale und Arrondierungsflächen in den Stadtteilen - hinaus in der Stadt bedarfsorientiert zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen und ab 2020 entwickelt werden. Um diese strategische Zukunftsaufgabe aktiv und nachhaltig bewältigen zu können, bedarf es ergänzender Organisationsstrukturen, die voraussichtlich mittelfristig die Gründung einer Baulandentwicklungsgesellschaft erfordern.

Ziel einer solchen Baulandentwicklungsgesellschaft soll es sein, Flächenpotenziale für den örtlichen Wohnungsbau zu entwickeln, als Bodenbevorrater aufzukaufen, zu erschließen und einer gesicherten und städtisch gewünschten baulichen Nutzung bedarfsorientiert zuzuführen. Wesentlich hierbei ist – analog dem Vorgehen bei der Baulandstrategie oder der Konversion – die aktive Rolle der Stadt bei der Baulandbereitstellung: nur durch den Kauf von Flächen durch die Stadt bzw. eine stadt-eigene oder stadtnahe Gesellschaft ist sichergestellt, dass Bauland auch zeitnah und bedarfsgerecht einer Nutzung zugeführt wird. Entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen kommen zudem der öffentlichen Hand zugute, die hieraus wiederum Maßnahmen der Daseinsvorsorge finanzieren kann.

Die genaue Organisationsstruktur für die zukünftige Baulandentwicklung steht noch nicht fest. Sie ist abhängig vom Umfang, dem Zeitfenster und der strategischen Ausrichtung zukünftiger Baulandentwicklungen. Die sich abzeichnenden Bedarfsdimensionen von über 2.000 zusätzlich zu schaffenden Wohnungen in den nächsten 15 Jahren und die nach aktuellem Stand ca. im Jahr 2020 endenden, größeren Baulandreserven machen allerdings deutlich, dass eine Umsetzung und Finanzierung in den bestehenden Organisations- und Finanzstrukturen nicht zielführend ist. Die Verwaltung wird deshalb unter Berücksichtigung bestehender Verwaltungsstrukturen und Einbindung der zukünftigen Wohnungsbaugesellschaft Organisations- und Finanzierungsmodelle für die Baulandentwicklung der Zukunft ausarbeiten.

Auswirkung:

Zunächst keine.

Im Zuge der Gesellschaftsgründung fallen Notar-, Eintragungskosten und ggf. Beratungskosten an.

Bei Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft geht das beim GML gehaltene Spartenvermögen in die neue Gesellschaft über. Der Wert wird dann künftig in der Konzernbilanz der Stadt nachgewiesen/abgebildet.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Stadtbauamt
Gebäudemanagement
BGO
BGM

Schlusszeichnung:

