

**BU Nr. 134/2016****Einstieg der Stadt Weinstadt in das Geschäftsfeld Immobilienwirtschaft
- Kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung**

Gremium	am	
Gemeinderat	27.07.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt von den Überlegungen zustimmend Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen die Realisierung eines Wohngebäudes auf einem noch zu definierenden Grundstück im Bereich der Halde I/ Halde IV in Endersbach zu untersuchen. Dabei soll eine Kindertagesstätte integriert werden.
3. Die Gründung eines eigenen wirtschaftlichen Unternehmens soll erst in einem zweiten Schritt erfolgen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Technischen Ausschuss eine Besichtigung von verwirklichten Projekten der Kreisbaugesellschaft durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für ein Gutachten, das den Wohnraumbedarf in Weinstadt für die nächsten 10 Jahre aufzeigt einzuholen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	heute noch keine
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	-
Haushaltsstelle:	-
Haushaltsplan Seite:	-
davon noch verfügbar EUR:	-
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Projekt 2.4, Wohngebiete

Projekt 2.6, Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

Verfasser:

15.07.2016

Mitzeichnung

Fachbereich
Finanzverwaltung
Oberbürgermeister

Person
Weingärtner, Ralf
Oswald, Jürgen

Datum
19.07.2016
21.07.2016

Sachverhalt:

Gliederung dieser BU

- I. Aufgabenstellung
 - II. Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum
 - *kurzfristig*: - Anmietung von Wohnraum
- Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften
 - *mittelfristig*: - Errichtung eines Wohngebäudes in der Halde I/ Halde IV Endersbach
 - *langfristig*: - Nachhaltiger Aufbau eines städtischen Wohnungsbestands durch ein wirtschaftliches Unternehmen
 - III. Organisationsvarianten
 - IV. Finanzielle Auswirkungen
 - V. Fördermöglichkeiten
-

I. Aufgabenstellung

Wegen der wirtschaftlichen Stärke ist die Region Stuttgart einem hohen Zuzug von Neubürgern ausgesetzt. Zeichen dafür sind die Mieten in Weinstadt, die zu den höchsten ganz Baden-Württembergs zählen. Weinstadt liegt am Rand des Verdichtungsraums und ist als Wohnstandort sehr gefragt, weil sowohl die Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur als auch die Nähe zur Natur vorhanden sind. Drei S-Bahn-Haltestellen und die B29 tun ein Übriges.

Die sich in den letzten Jahren abzeichnende Entwicklung wird aktuell durch den enormen Zustrom von Flüchtlingen extrem verstärkt. Die Schaffung von Wohnraum und Unterkünften ist unabdingbar. Besonders im Fokus stehen also:

- die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Menschen aus unteren und mittleren Einkommensgruppen oder mit sonstigen Nachteilen bei der Vergabe von Wohnraum ("sozialer Wohnungsbau") und
- die Notwendigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen
In der sog. vorläufigen Unterbringung durch den Landkreis befinden sich derzeit ca. 560 Personen. Nach dem Abschluss ihres Verfahrens (oder nach Ablauf von zwei Jahren) sind die Flüchtlinge durch die Gemeinden unterzubringen. Es bestehen sehr große Unsicherheiten
 - welche Personen auf dem privaten Markt eine Wohnung finden
 - wie hoch die Anerkennungs- und ggf. Rückführquoten sind
 - welcher Zustrom an Flüchtlingen in den nächsten Monaten und Jahren kommt
 - wie viele Personen durch den Familiennachzug kommenJedenfalls wird der Zustrom von Flüchtlingen die ohnehin knappe Wohnraumsituation deutlich verschärfen.

Die Verwaltung schlägt vor, ein Gutachten in Auftrag zu geben, das den zu erwartenden Wohnraumbedarf in den nächsten 10 Jahren verifiziert (siehe Beschlussvorschlag)

II. Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum

Die Verwaltung unterscheidet kurz- mittel- und langfristige Maßnahmen für die Schaffung von Wohnraum in Weinstadt.

1. kurzfristige Maßnahmen

a. Anmietung von Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen

Diese Variante verursacht nur wenig Investitionskosten, es sind lediglich die Wohnungen vorzubereiten (z.B. sicherheitstechnische Prüfungen, Einbau von Raumteilern, Ausstattung). Die Wohnungen können idR. rasch benutzt werden, ohne planerisch tätig zu werden. Diese Unterbringung bietet sehr gute Voraussetzungen für eine Integration, da kleinere Einheiten in gewachsenen Wohnvierteln belegt werden.

Die Benutzungsentgelte decken idealerweise die Anmietungskosten. Da die Belegung der Räume zeitversetzt erfolgt, entsteht eine Deckungslücke, die zu einem Abmangel der Stadt führt, für den es keinen Ersatz Dritter, z.B. vom Land gibt.

Diese Form der Unterbringung soll erstes Standbein der Flüchtlingsunterbringung sein.

b. Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge

Im TA am 10.3.2015 wurden Standortvarianten hierfür beraten. Aktuell läuft ein Baugenehmigungsverfahren für einen Standort in der Schönfelder Straße in Beutelsbach. Danach sollen Angebote für die Errichtung der Gebäude eingeholt und die Vergabe vorbereitet werden, so dass innerhalb einiger Monate Handlungsfähigkeit besteht, sobald die Unterbringung von Flüchtlingen tatsächlich konkret wird und ersichtlich ist, dass die Unterbringung in Wohnungen nicht mehr ausreicht. Die Finanzierung muss noch geklärt werden.

Bei beiden Varianten ist eine gemeinschaftliche Unterbringung im Rahmen eines Einweisungsverhältnisses vorgesehen. In der Regel ist keine eigene Wohneinheit für die eigene Familie gegeben. Dies hat Nachteile für die Bewohner, da wenig Privatsphäre möglich ist. Ein Ausweg, der auch bessere Integrationsmöglichkeiten bietet ist mangels vorhandenem Wohnraum nicht ersichtlich.

2. mittelfristige Maßnahme

Um dem Mangel an preisgünstigem Wohnraum zu begegnen, könnten freie Grundstücke im Bereich des Kinderhauses Halde VI in Endersbach planungsrechtlich für eine Bebauung bereitgemacht werden.

Die beiden Grundstücke sind im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Schule, Kindergarten). Es bietet sich an, in die Wohnbebauung eine KiTa zu integrieren, um auch Bedarfe aus dem künftigen Baugebiet Halde V und der Zuwanderung abzudecken. Das würde auch die Umwidmung erleichtern.

Die Bebauung könnte durch einen Dritten erfolgen, der das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechts überlassen bekommt. Die Stadt erhält das Belegungsrecht an den Wohnungen, die zu einem verbilligten Mietpreis vermietet werden. Es wurden Gespräche mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen geführt, diese ist bereit, nach Auswahl eines Grundstücks ein Baukonzept zu entwickeln und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen, aus der auch hervorgeht, ob und wie die Stadt an Gewinnen aus der Vermietung beteiligt werden kann.

Es wird vorgeschlagen, eine Besichtigung von bereits realisierten Projekten der Kreisbaugesellschaft mit dem Gremium durchzuführen (z.B. Remshalden, Plüderhausen oder Urbach).



3. langfristige Maßnahmen

Die Stadt verfügt kaum über eigenen Wohnraum, es stehen außerhalb der zweckgebundenen Wohnungen (z.B. im Feuerwehrgerätehaus) und der angemieteten Wohnungen lediglich 50 Wohnungen in 12 Wohngebäuden zur Verfügung. Diese Wohngebäude sind zumeist in sehr schlechtem Zustand und sind langfristig kaum erhaltungswürdig.

Der Aufbau eines Wohnungsbestands ist sinnvoll, um

- langfristig auf den Wohnungsmarkt in Weinstadt Einfluss nehmen zu können und bestimmte Bevölkerungsschichten zu unterstützen und
- wirtschaftliche Vorteile und Vermögensaufbau zu erzielen.

Der Fokus soll bei der Bautätigkeit auf den preisgünstigen/ sozialen Wohnungsbau gerichtet sein. Da es in Weinstadt keine aktive Baugenossenschaft gibt, könnte hierfür ein wirtschaftliches Unternehmen gegründet werden, der dieses Geschäftsfeld bedient. Beim Baugebiet "Halde V" gilt es, die Vorfinanzierung rasch wieder zurückzuführen, um der Vorgabe des RP bei der Genehmigung nachzukommen. Deshalb soll dieses Baugebiet komplett an den privaten Markt gegeben werden.

Es ist vorstellbar, den Bereich des Mineralbads Cabrio oder Flächen im Bereich des Sportplatzes neben dem Vereinsheim Endersbach zu verwenden. Heute ist hierzu keine Entscheidung erforderlich.

III. Organisation

Begriffsdefinition:

Unter "sozialem Wohnungsbau" versteht man die Errichtung von Wohngebäuden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz:

- Vom Land werden zinsverbilligte Darlehen gewährt, alternativ ist auch ein Barzuschuss zu den Baukosten möglich.
- Der Bauherr verpflichtet sich für die Zeit der Förderung (10 – 25 Jahre) zu einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Wohnungen dürfen nur zu einer verbilligten Miete an Personen vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können; dieser wird erteilt, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.

Die Regularien des Programms sind relativ bindend und nach wie vor eher unattraktiv für Investoren (z.B. Miete $\frac{1}{3}$ unter Mietspiegel). Die Kreisbaugesellschaft hat Projekte realisiert, bei denen eine ermäßigte Miete angeboten wird. Dabei wird die Wirtschaftlichkeit gewährleistet durch eine günstige Grundstücksüberlassung, eine preisgünstige Bauweise und kompakten Wohnungsgrößen, die auch von Familien mit geringem Einkommen bezahlt werden können, ggf. auch durch Zuschüsse vom Jobcenter.

Rechtlicher Rahmen

Bei der Wahl der Organisationsform für wirtschaftliche Unternehmen zu beachten:

- **Das Subsidiaritätsgebot des § 102 GemO:**
Die Gemeinde darf auf dem Markt nur tätig werden, wenn der Zweck nicht ebenso gut durch einen privaten Anbieter erfüllt werden kann – es sein denn der Zweck liegt im Bereich der sog. Daseinsvorsorge. Die wirtschaftliche Betätigung ist beim sozialen Wohnungsbau zulässig, da sie der Daseinsvorsorge zugerechnet wird. Frei finanziert Wohnbau ist heute für neue Unternehmen unzulässig – anders als bei Unternehmen anderer Städte, die vor der Rechtsänderung gegründet wurden.
- **Die Finanzierung der Vorhaben**
Die Rechtsaufsichtsbehörde sieht weitere Kreditaufnahmen als außer Verhältnis zu der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stehend an. Es muss nach Wegen gesucht werden, die Vorhaben aus dem Kernhaushalt der Stadt herauszuhalten. Die Rechtsaufsicht stimmt der Auslagerung zu, wenn gezeigt wird, dass die Aufgabe innerhalb eines Zeitraums von 15-20 Jahren rentierlich bewerkstelligt wird. Angesichts historisch niedriger Kapitalbeschaffungsszinssätze und Zuschussmöglichkeiten erscheint dieses Ziel erreichbar, was ein Berechnungsmodell der Verwaltung bestätigt.

Wirtschaftliche Unternehmen können als Eigenbetrieb (wie z.B. die Stadtwerke Weinstadt), als GmbH oder als Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet werden.

Aktuell stehen bei der Stadt wichtige Projekte an, die erhebliche Kapazitäten finanzieller und personeller Art binden. Der Aufbau eines Wohnungsbauunternehmens bedarf zusätzlicher Ressourcen, die zusätzliches Personal erfordern, was in der finanziellen Situation nicht abbildbar ist. Daher schlägt die Verwaltung vor, zunächst im Sinne der vorgenannten "mittelfristigen Maßnahmen" in Kooperation mit einem Dritten in das Geschäftsfeld des Wohnungsbaus einzusteigen und Erfahrungen zu sammeln und sich erst anschließend diesem Geschäftsfeld zuzuwenden.

IV. Finanzielle Auswirkungen

1a. Anmietung von Wohnraum ("kurzfristig")

Wie beschrieben wird angestrebt, dass die Benutzungsentgelte die Anmietungs-, Ausstattungs- und Bewirtschaftungskosten decken. Risiken bestehen bei Leerstand (wenn die angemieteten Wohnungen zeitweise nicht belegt sind) oder wenn die Benutzungsentgelte die max. Zuschusshöhe des Jobcenters übersteigen.

1b. Bau von Gemeinschaftsunterkünften ("kurzfristig")

Größte Kostenposition sind die Baukosten. Es wird von 15.000 EUR/ Platz (inkl. USt., Erschließung, Ausstattung) ausgegangen. Eine Einheit für 120 Plätze würde demnach 1,8 Mio. EUR kosten, was bei einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren 125 EUR/ Platz und Monat ausmacht (1,8 Mio. EUR/ 10 Jahre/ 12 Monate/ 120 Plätze). Dazu kommen die Kosten für die Bewirtschaftung (Heizung, Wasser, Strom usw.). Eine neue Gebührenkalkulation ist zu erstellen, da die Unterkunftskosten nicht anhand eines Mietverhältnisses, sondern über ein Einweisungsverhältnis eingenommen werden..

Auch hier sollen die Benutzungsentgelte alle Kosten decken. Bei dieser Berechnung wird eine große Unsicherheit darin bestehen, ob für die gesamte angenommene Abschreibungszeit eine Belegung gegeben ist (falls der Zustrom irgendwann enden würde).

2. Errichtung eines Wohngebäudes durch Dritte ("mittelfristig")

Ziel ist, einen angemessenen Erbbauzins zu erhalten. Demgegenüber stehen einmalige Planungskosten (B-Plan). Da die Verwaltung durch Dritte erledigt wird, entsteht kein Leerstands- oder Mietausfallrisiko, allerdings ist die Beteiligung an Überschüssen begrenzt.

3. Nachhaltiger eigener sozialer Wohnungsbau über ein eigenes wirtschaftliches Unternehmen ("langfristig")

Das Wesen des Unternehmens ist auf die Gewinnerzielung ausgerichtet. Auf den ersten Blick erscheint angesichts der niedrigen Zinssätze (evtl. sogar 0%) ein positives Ergebnis prognostizierbar. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass Sozialwohnungen errichtet werden sollen, die neben niedrigeren Mieten ein erhöhtes Mietausfallrisiko beinhalten.

Die Verwaltung hat eine Beispielsberechnung angestellt, die zeigt, dass der Soziale Wohnungsbau wirtschaftlich betrieben werden kann, wobei bei jeder wirtschaftlichen Betätigung Risiken und Chancen bestehen.

Die Kosten für den Aufbau des Unternehmens sind beachtlich.

V. Fördermöglichkeiten 2016

	Sozialer Wohnungsbau	Unterkünfte für Flüchtlinge
Förderprogramm	Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016	Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“
Förderzweck	Neubau oder Erwerb von Mietwohnungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus	Neubau oder Erwerb von Wohnraum für die kommunale Anschlussunterbringung - Gemeinschaftsunterkünfte - Wohnungen
Zielgruppe	Haushalte aus unteren und mittleren Einkommensgruppen ("Wohnberechtigungsschein") Beispiel 4 Personen-Familie: ca. 56.000 EUR Bruttojahreseinkommen	Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung, (Geduldete und Anerkannte)
Miet- und Belegungsbindung	15 oder 25 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte	10 Jahre Belegungsbindung für Anschlussunterbringung
Art und Höhe der Förderung	- <u>Darlehen</u> (0,0 %) Laufzeit 10, 15 oder 25 Jahre Höchstbetrag: 2.400 €/qm oder - <u>Zuschuss</u> i.H.v. 25 % des Förderdarlehens	- Zuschuss i.H.v. 25 % der Erwerbs- oder Baukosten - Förderobergrenze max. 3.000 €/qm
Miethöhe	Während der Bindung 33 % unter Mietspiegel (ca. 6 EUR/m²). Mieterhöhungen nach 2 Jahren möglich	„angemessene Kosten der Unterkunft“ entsprechend § 22 SGB II (Grundsicherung)
Eigenkapital	20 % der Gesamtkosten erforderlich	

Die Anmietung von Wohnungen oder von Gemeinschaftsunterkünften und damit zusammenhängende Investitionskosten sind nicht förderfähig.

Das Gesamtvolumen der zur Verfügung stehenden Fördermittel ist begrenzt (es gilt das Windhundprinzip). Da aktuell sehr viele Gemeinden ähnliche Projekte planen, ist aus heutiger Sicht fraglich, ob die Fördermittel für alle ausreichen werden.

Für die Jahre ab 2017 erarbeitet die Landesregierung ein neues Landeswohnraumförderungsprogramm, dessen Inhalte noch nicht bekannt sind.