

zum Kreistag am 25.07.2016, TOP 6

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 13.07.2016

Az. F / gKU

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreistag am 25.07.2016, Ö

Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum

Anlage_1_Wohnbauoffensive_17_06_16_Vortrag_Dr_Detig_Keller

Anlage_2_Wohnraumförderprogramm_15_12_15

Sitzungsvorlage 2016/2679/1

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

Kreis- und Strategieausschuss am 6.10.2014, TOP 14 Ö

Kreis- und Strategieausschuss am 1.12.2014, TOP 13.4 Ö

AG Kommunalunternehmen am 2.02.2015

Kreis- und Strategieausschuss am 13.07.2015, TOP 3

AG Kommunalunternehmen am 5.10.2015

AG Kommunalunternehmen am 12.04.2016

Die Startüberlegungen zur Gründung eines Kommunalunternehmens gehen zurück auf Anträge der CSU vom 14.02.2012 und der SPD vom 23.07.2014. Seit 2015 bereitet die Arbeitsgruppe Kommunalunternehmen auf konkreten Vorschlag der Verwaltung die Errichtung eines kommunalen Wohnbauunternehmens zur Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen vor. In den Bürgermeisterdienstbesprechungen am 22.02.2016 und 04.07.2016 wurde das Vorhaben mit den Bürgermeistern diskutiert.

Am 17.06.2016 folgten über 100 kommunale Mandatsträger aus allen 21 Städten, Märkten und Gemeinden des Landkreises der Einladung des Landrats zur Ebersberger Wohnbauoffensive auf die Ebersberger Alm. An die Fachvorträge externer Experten schloss sich eine lebendige Diskussion an, in der die einzelnen Themenbereiche ausführlich erörtert wurden. Breiter Konsens herrschte insbesondere hinsichtlich des großen Wohnraumbedarfs für einkommensschwache Familien, Geringverdiener, Gemeindemitarbeiter, Senioren und anerkannte Flüchtlinge, der mit großer Wahrscheinlichkeit nicht durch private Investitionen gedeckt werden kann und wird. Falls die Fertigstellungsquote bei jährlich ca. 42 Wohnungen pro 10.000 Einwohner stagniert, dann fehlen künftig ca. 100 Wohnungen jährlich. Dies dürfte die Mietpreise weiter nach oben treiben, es sei denn, gerade die Kommunen verstärken ihren Wohnungsbau deutlich.

Daher bietet es sich an, ein kommunales Wohnbauunternehmen zu gründen. Dieses wird nicht im Wettbewerb zu privaten oder genossenschaftlichen Vermietern tätig sein, sondern deren Angebot ergänzen.

Rechtsform und Organisation

Als Rechtsform kommt ein gemeinsames Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts nach Art. 49ff. des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in Betracht. Hierdurch werden privatrechtliche Vorteile, wie beispielsweise einem eigenverantwortlich tätigen Vorstand mit überwachendem Verwaltungsrat, grundsätzliche **Vergaberechtsfreiheit** sowie einer **doppelten kaufmännischen Buchführung** mit öffentlichrechtlichen Vorteilen, d.h. einer **Steuerbefreiung** für die Mieteinnahmen und **kommunal-kreditähnlicher Darlehenskonditionen**, effektiv genutzt. Auf die Einzelheiten in der anliegenden Präsentation wird hingewiesen. Ferner kann hierdurch in den einzelnen Kommunen das seit 01.01.2016 gültige Kommunale Wohnraumförderprogramm (sog. zweite Säule; Anlage 2) genutzt werden, ohne dass hierdurch die Rathausverwaltung mit Mehrarbeit belastet wird. Die Planung, die Errichtung und der Betrieb erfolgen durch den nebenamtlich tätigen Vorstand des Kommunalunternehmens und private Dienstleister.

Voraussetzung: Wirtschaftlichkeit jeder Baumaßnahme

Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung aller Anteilseigner im gemeinsamen Kommunalunternehmen (Art. 50 Abs. 5 KommZG) ist es zum Schutz der kommunalen Haushalte zwingend erforderlich, dass sich jede Baumaßnahme selbst wirtschaftlich trägt und gerade keine dauerhaften Zuschüsse (abgesehen von Sach- und/ oder Bareinlagen als Eigenkapital) aus den kommunalen Haushalten erforderlich werden. Schließlich handelt es sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe. Daher sollte zunächst Konsens darüber geschaffen werden, dass eine Kommune erst dann dem Kommunalunternehmen beitrifft bzw. beitreten darf, wenn die Wirtschaftlichkeit der örtlichen Wohnbaumaßnahme gegeben ist. Der Beitritt sowie der Austritt bedarf der Zustimmung aller Träger, Art. 50 Abs. 6 KommZG. Über die wirtschaftlichen Eckdaten ist frühzeitig Einvernehmen zu erzielen. Hierdurch soll die historische Chance genutzt werden, mittels hoher, 30%-iger Staatszuschüsse Vermögen in kommunaler Hand für die nachfolgenden Generationen zu schaffen. Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer und ökologischer Verantwortung ist grundsätzlich realisierbar.

Zeitplan

Sommer 2016	Grundsatzbeschlüsse
Ab September 2016	Verhandlungen über die wirtschaftlichen Eckdaten jeder Wohnbaumaßnahme, Unternehmenssatzung, Erstellung Business Plan (Haustypen und Grundrisse; Investitionsrechnung; Wirtschaftsplan; Vorstand; Organisation; Zuschussanträge; Betrauungsakt; Wesentliche Verträge, wie z.B. Erbpacht/Dienstbarkeiten, Generalübernehmer/-unternehmerverträge, Mietverträge, Hausverwaltung)
Oktober 2016	Zwischenbericht in den kommunalen Gremien
Dezember 2016	Gründung des Kommunalunternehmens durch Gremienbeschlüsse

Sommer 2017	Baubeginn des Pilotprojekts
Winter 2017/18	Einzug der Mieter
Parallel	ggfs. Beitritt weiterer Kommunen

Der nachfolgende Beschlussvorschlag wird auch den Städten, Märkten und Gemeinden, die sich am gKU beteiligen wollen, zur Beschlussfassung empfohlen.

Beratungen im Kreis- und Strategieausschuss am 11.07.2016:

Frau Keller informierte, dass die Stadt Grafing am 5.7.2016 beschlossen hat, an den Gründungsverhandlungen zum gKU teilzunehmen. Herr Oellerer bat darum, in den Verwaltungsrat auch 1 – 2 Experten außerhalb des Kreistags, die Fachleute auf dem Wohnungsmarkt sind, zu benennen.

Die Beschlussfassung des Kreis- und Strategieausschusses erfolgte einstimmig.

Auswirkung auf Haushalt:

Über die Eigenkapitalausstattung des Kommunalunternehmens ist noch zu diskutieren. Unmittelbare Auswirkungen auf den Kreishaushalt können vermieden werden.

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Dem Beitritt des Landkreises zur Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 2. Der Landrat wird beauftragt und ermächtigt, mit weiteren Kommunen aus dem Landkreis über die Gründung einer Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) zu verhandeln sowie einen Business-Plan aufzustellen.**
- 3. Den kommunalen Gremien ist bis 10.10.2016 über die Gründungsvorbereitungen zu berichten.**

gez.

Brigitte Keller