



Bereich TBG
Az:
Datum: 18.05.2017

2017/125
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	01.06.2017	3
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2017	
Rat der Stadt	08.06.2017	

Betreff

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft;
hier: Beauftragung eines externen Gutachters zur Erstellung einer Expertise

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird für die weitere Vorbereitung zur Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft ein externes Büro beauftragen, um
 - a) eine fundierte Bedarfsanalyse zu erstellen;
 - b) bei positiver Bedarfsanalyse eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Businessplan) zu erarbeiten;
 - c) steuerrechtliche und rechtliche Aspekte eruiieren zu lassen und einen Vorschlag für eine mögliche Umsetzung zu präsentieren.

Sachverhalt / Sachstand :

Die landesweiten Bevölkerungszahlen steigen, insbesondere in städtisch geprägten Bereichen. Auch in Castrop-Rauxel ist nach einer Phase der Schrumpfung seit Ende 2014 wieder ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (+1,4%). Wanderungsgewinne, bedingt durch Zuwanderung und Zuzügen aus anderen Städten, sowie eine nicht vorhersehbare leicht steigende Anzahl an Geburten lassen die Einwohnerzahl steigen. Diese Personen benötigen zielgruppenspezifischen Raum und Fläche. Beides sind Ressourcen, die immer knapper werden, zumal die Heterogenisierung und Pluralisierung der Lebens- und Wohnformen (Reduzierung der Haushaltsgröße bei gleichzeitig erhöhten Wohnflächenansprüchen) weitere Bedarfe implizieren. Die Unterbringung von Flüchtlingen sowie die wachsende Zahl an Personen mit niedrigen Haushaltseinkommen verstärken zusätzlich den Effekt.

Es ist davon auszugehen, dass langfristig Angebote im Niedrig- bis Mietpreisniveau und kleinere Wohnungen fehlen werden, sowie der Bedarf an barrierefreien Wohnungen zunimmt. Dazu kommt eine in den letzten Jahren vergleichsweise geringe Aktivität im sozialen Wohnungsbau. So ist in Castrop-Rauxel die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen seit 2006 kontinuierlich gesunken, während der frei finanzierte Wohnungsbestand leicht zunahm. Für die nächsten Jahre wird mit einem weiteren leichten Rückgang der Sozialwohnungen gerechnet, allein durch Auslaufen bestehender Bindungen. Zurzeit stehen ca. 2.600 preisgebundene Wohnungen bei einem Gesamtbestand von ca. 34.800 Wohnungen in Castrop-Rauxel zur Verfügung. Bis 2030 fallen rd. 14% der zurzeit bestehenden Wohnungen mit Sozialbindung weg.

Mit sozialem Wohnungsbau wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand bezeichnet, der mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurde und der für eine bestimmte Zeit Miet- und Belegungsbindungen unterliegt. Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Im Jahr 2015 beantragten laut der NRW.BANK rd. 280 Haushalte neu einen Wohnberechtigungsschein in Castrop-Rauxel. Der Castrop-Rauxeler Wohnungsbestand ist gleichfalls durch ein vergleichsweise hohes Baualter geprägt. Über die Hälfte des Wohnungsangebotes wurde vor 1970 errichtet. Eine Vielzahl an Wohnungen wird demnach nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte aufweisen. Auch die Themen Barrierefreiheit und energetische Sanierung im Bestand werden Zukunftsthemen bleiben.

Die Bevölkerung braucht nicht nur (bezahlbaren) Wohnraum, sondern ebenfalls ein lebenswertes Wohnumfeld. Hier gewinnt zunehmend das Wohnquartier als Ort der Integration, Interaktion und sozialen Stabilisierung an Bedeutung. Mit der Beteiligung der Stadt Castrop-Rauxel an verschiedenen Förderprogrammen, z.B. der „Sozialen Stadt Deininghausen bzw. Habinghorst“, „Nachhaltigkeit nimmt Quartier – Merklinde“ oder „Emscherland 2020“, trägt die Stadt dem Quartiersansatz Rechnung. Allerdings kann die Stadt letztendlich nur die Rahmenbedingungen schaffen, beispielsweise für ein attraktives Wohnumfeld oder wohnortnahe Nahversorgungsangebote. Die Einflussnahme der öffentlichen Hand auf den privaten Wohnungsmarkt ist gering. Kommunale Wohnungsbestände, auf die die Stadt unmittelbaren Zugriff hat, sind nicht (mehr) vorhanden.

Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bietet die Chance, Teile des Castrop-Rauxeler Wohnungsmarktes zu steuern und noch zu definierende zielgruppenspezifische Angebote zu schaffen.

Vor Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft bedarf es allerdings einer fundierten Analyse der Angebots- und Nachfragesituation sowie betriebswirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte. Darauf aufbauend soll eine Zielstrategie und Handlungsempfehlungen entwickelt werden.

Erste Gespräche innerhalb der Verwaltung, zum Teil unter Einbeziehung von Experten sowie der Kommunalaufsicht, haben stattgefunden. Der nächste Schritt soll nun die Beauftragung eines externen Gutachterbüros sein, um aufbauend auf einer fundierten Analyse Bedarfe, Wirtschaftlichkeit, steuerliche und rechtliche Aspekte eruieren zu lassen. Das Gutachten soll als Entscheidungshilfe zu Vor- und Nachteilen hinsichtlich der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft dienen.

Zudem soll das Thema mit allen relevanten Fachbereichen der Verwaltung kommuniziert und bearbeitet werden. Zusätzlich sollten bestehende Wohnungsunternehmen zum Austausch einbezogen werden, denn rd. 30% des Wohnungsbestandes in Castrop-Rauxel liegen im Besitz von Wohnungsunternehmen. Weiterhin sollte der Fokus zudem auf der Entwicklung im Bestand liegen.

Eine wichtige Arbeitshilfe zur weiteren Diskussion und Beratung stellt das „Handlungskonzept Wohnen“ dar, dem der Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 30.01.2014 einstimmig beschlossen (Vorlage 2014/004) und zur Grundlage der weiteren Arbeit bestimmt hat.

Die hierin wesentlichen Kernaussagen sind in der als Anlage beigefügten Präsentation dargestellt. Gleichwohl muss man die aktuellen Erkenntnisse aus den Wohnungsmarktbeobachtungen der Region und der Nachbarstädte hinzuziehen. Diese sind im Internet unter <http://www.staedtereion-ruhr-2030.de> verfügbar.

Zur Erstellung der Bedarfsanalyse ist beabsichtigt, das Beratungsprogramm der „Partnerschaft Deutschland“ in Anspruch zu nehmen. Hierbei handelt es sich um eine Initiative im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). Gemäß der verwaltungsseitig getroffenen Vorabsprache mit „Partnerschaft Deutschland“ wird diese eng mit dem Verband der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten.

Eine Informationsbroschüre ist als Anlage beigefügt.

Die konkrete Höhe der notwendigen Aufwendungen zur Umsetzung des Beschlussvorschlages kann aktuell noch nicht abschließend beziffert werden. Aufgrund der von der „Partnerschaft Deutschland“ in Aussicht gestellten Förderung durch das BMF wird die Analyse für die Stadt Castrop-Rauxel letztlich aber ergebnisneutral sein. Die Auftragsvergabe durch die Verwaltung wird erfolgen, sobald die Förderzusage des BMF bzw. der „Partnerschaft Deutschland“ vorliegt.

Da die Auftragsvergabe wie beschrieben „haushaltsneutral“ erfolgen kann, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Einschränkungen aufgrund der von der Stadtkämmerin am 19.05.2017 ausgesprochenen Haushaltswirtschaftlichen Sperre im Sinne von § 24 GemHVO NRW.

Aufgrund der Besonderheiten des vorliegenden Sachverhalts wird auf die sonst übliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen in Anlage 1 verzichtet.

Beteiligte Bereiche	20			
Kurzzeichen				

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen –

-siehe Sachverhaltsdarstellung-

I. Mittelbedarf:

davon

Ergebnisplan

Aufwendungen:	€
- Erträge von Dritten:	€
= Städtischer Eigenanteil:	€

davon

Finanzplan

Auszahlungen:	€
- Einzahlungen von Dritten:	€
= Städtischer Finanzierungsanteil:	€

(Daten zur Investitionsmaßnahme
siehe Anlage 2)

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☐

Buchungsstelle:

NEIN ☐

Siehe Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen

Erläuterungen / Angabe von Deckungsvorschlägen:

Bei Maßnahmen des Finanzplanes:

☐ Die Maßnahme ist in der vom Rat beschlossenen Dringlichkeitsliste enthalten.

☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat beschlossene Dringlichkeitsliste zusätzlich aufzunehmen bzw. eine Erweiterung der Maßnahme ist vorzunehmen.

☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat zu beschließende Dringlichkeitsliste aufzunehmen.

II. Auswirkungen auf die mittelfristige Haushaltsplanung:

Ergebnisplan	2016	2017	2018	2019	insgesamt
Personalaufwendungen	€	€	€	€	€
Sachaufwendungen	€	€	€	€	€
Zinsaufwendungen	€	€	€	€	€
Aufwendungen für Abschreib.	€	€	€	€	€
Zusätzliche Erträge	€	€	€	€	€
Mindererträge	€	€	€	€	€
Summe	€	€	€	€	€

Die Finanzierung ist innerhalb der mittelfristigen Haushaltsplanung für die Produktgruppe

☐ gesichert

☐ nicht gesichert

III. Es wurde geprüft, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 82 GO NRW notwendig und unabweisbar ist.

Daten zur Investitionsmaßnahme:
(Anlage 2)

1. Gesamtwerte

Maßnahme/Gegenstand		Anschaffungs- und Herstellungskosten			Zuwendungen		
Buchungs- stelle	Gegenstand	Investive Auszahlung	Akt. Eigen- leistung	Summe	Zuwendungs- geber 1	Zuwendungs- geber 2	Summe
Summe:							

Maßnahme/Gegenstand							
Buchungs- stelle	Gegenstand	Eigenanteil	Nutzungs- dauer (Jahre)	Aktivierung (Zeitpunkt der Inbetr./Herst.)	Kostenstelle		

2. Darstellung der Folgeaufwendungen und /-erträge

Maßnahme/Gegenstand			Abschreibungen				
			Grundwerte		Abschreibungsbeträge		
	Nutzungs- beginn	Nutzungsende	Abschr. / Jahr	Abschr. / Monat	Abschr. im 1. Jahr	Abschr. in Folgejahren	Abschr. im letzten Jahr

Maßnahme/Gegenstand			Erträge aus der Auflösung von Sonderposten				
			Grundwerte		Ertragswerte		
	Nutzungs- beginn	Nutzungsende	Ertrag / Jahr	Ertrag / Monat	Ertrag im 1. Jahr	Ertrag in Folgejahren	Ertrag im letzten Jahr

3. Finanzielle Auswirkungen der Investitionsmaßnahme

Zeitraum	Finanzplanung		
	Auszahlung	Einzahlung	Saldo
Summe:			

Zeitraum	Ergebnisplanung		
	Aufwand	Ertrag	Saldo
Summe:			