

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage **Drucksache VL-22/2017**

Dezernat I
Bau- und Umweltamt

Datum: 14.08.2017

1. Bau- und Umweltausschuss	19.09.2017
2. Haupt- und Finanzausschuss	27.09.2017
3. Gemeindevertretung	04.10.2017

Grundsatzbeschluss zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Egelsbach

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Schaffung sozialer Wohnraum Stellungnahme Stadtwerke
- (2) Anlage 2 Schaffung sozialer Wohnraum Präsentation

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Der Gemeindevorstand möge im Hinblick auf die Errichtung von „bezahlbarem Wohnraum“ der in der Beschlussvorlage beschriebenen Variante A folgen und der Gemeindevertretung den Grundsatzbeschluss zur Gründung einer gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaft vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Erläuterungen:

Am 05. Mai 2017 hat auf Einladung der Gemeinde ein Gespräch im Rathaus Egelsbach stattgefunden, an dem der Bürgermeister, Herr Sieling, die erste Beigeordnete, Frau Bettermann und die Geschäftsführung der Stadtwerke Langen Immobilien GmbH teilgenommen haben.

Ergebnis der Besprechung ist ein Kooperationsangebot der wohnungswirtschaftlichen Organisation mit entsprechenden Bedingungen. Bevor nun weitere Schritte in puncto Wohnungsbau bzw. Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft veranlasst werden, ist die Fassung eines Grundsatzbeschlusses in dieser Sache unabdingbar und richtungsweisend.

Um die Errichtung und Bereitstellung von Wohnraum zu realisieren hat die Gemeinde Egelsbach zwei strategische Varianten geprüft. Es folgt die Erläuterung und Gegenüberstellung der beiden Optionen (A und B), die Zusammenfassung der Kernaussagen sowie eine Empfehlung nach Abwägung der Vor- und Nachteile.

Variante A – Gründung einer gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaft:

Im Sommer 2016 legte das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Schüllermann & Partner mit Sitz in Dreieich eine erste Wirtschaftlichkeitsanalyse vor. Die Modellrechnung erfolgte anhand des Referenzobjekts – Grundstück Georg-Wehsarg-Straße / Ecke Schillerstraße – in Egelsbach. In enger Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt der Gemeinde Egelsbach wurden 4 Varianten bestimmt:

- A: Eigenbetrieb; Vermietung aller Wohnungen
- B: Eigenbetrieb; Verkauf von 12 Wohnungen, restliche vermietet
- C: GmbH; Vermietung aller Wohnungen
- D: GmbH; Verkauf von 12 Wohnungen, restliche vermietet

Um eine Vergleichbarkeit der Rechenmodelle zu erzielen, wurde bei den Varianten A und C die „sozialverträgliche Komponente“ mit berücksichtigt und hinzugefügt. Demzufolge ließen sich zwei neue ergänzende Varianten ableiten (Stand: Frühjahr 2017):

E: Eigenbetrieb; Vermietung von 12 Wohnungen zu marktüblichen Preisen (9,50 EUR/qm); die restlichen 6 Wohnungen werden zu einem sozial verträglichen Preis vermietet (6,00 EUR/qm).

F: GmbH; Vermietung von 12 Wohnungen zu marktüblichen Preisen (9,50 EUR/qm); die restlichen 6 Wohnungen werden zu einem sozial verträglichen Preis vermietet (6,00 EUR/qm).

Die Rechenmodelle wurden im Rahmen mehrerer Treffen im Rathaus der Gemeinde Egelsbach vorgestellt und intensiv diskutiert. Die Ergebnisse der Analyse hat das Büro Schüllermann & Partner im Bau- und Umweltausschuss (Sitzung am 12.06.2017) präsentiert und ausführlich erläutert. Die Zusammenfassung der umfangreichen und komplexen Berechnungen ist den beigefügten Unterlagen zu entnehmen (siehe Anlage A).

Als Fazit kann festgehalten werden, dass sich nach allen Modellrechnungen ein eindeutiger Mehrwert für die Gemeinde und ihre Bürgerinnen und Bürger ergibt:

- Neue Wohnungen werden geschaffen
- Die Wohnungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde
- Die Wohnungen können zu sozialverträglichen Preisen angeboten werden
- Der Gemeindehaushalt wird nicht belastet
- Die Gemeinde generiert neues Anlagevermögen
- Die Gemeinde leitet einen nachhaltigen Wertschöpfungsprozess ein

Zielsetzung der Wohnungsbaugesellschaft ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dauerhaft der Vermietung zuzuführen – ohne den kommunalen Haushalt zu belasten.

Welche Organisationsform der gemeindeeigenen „Gesellschaft“ zu Grunde liegen soll, wird nach dem Grundsatzbeschluss in Auftrag gegeben. Grundlage hierfür ist eine Gesamtermittlung aller möglichen noch zu errichtenden Wohneinheiten auf gemeindeeigenen Grundstücken. Diese Untersuchungen und Kostenermittlungen, die als Grundlage zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes dienen, werden zurzeit erarbeitet.

Variante B – Kooperation mit den Stadtwerke Langen Immobilien GmbH:

Die oben genannte wohnungswirtschaftliche Organisation zielt auf eine Kooperation mit der Gemeinde Egelsbach, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Aussicht auf eine erfolgreiche Projektrealisierung versprechen. Die anfallenden Baukosten würde die Stadtwerke Langen Immobilien GmbH in Form eines Investments in Höhe von ca. 5 Mio. Euro übernehmen. Als Gegenleistung für das ausschließliche Belegungsrecht müsste die Gemeinde Egelsbach allerdings im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Komplementärfinanzierung einen Teil der Baukosten – ca. 750 000 Euro – beisteuern.

Aus dieser Kooperationsform lässt sich ebenfalls ein Mehrwert für die Gemeinde und ihre Bürgerinnen und Bürger ableiten:

Neue Wohnungen werden geschaffen

Die Wohnungen können zu sozialverträglichen Preisen angeboten werden

Die Gemeinde erhält Belegungsrechte

Aus dem Protokoll der Aufsichtsratssitzung der Stadtwerke Langen GmbH ist nicht ersichtlich, ob das Grundstück ebenfalls als „Einlage“ mit beigesteuert werden muss. Dieser Aspekt ist nicht eindeutig und sollte geprüft werden.

Bei dieser Variante hat die Kommune wenig Einflussmöglichkeiten auf die Projektgestaltung. Zwar trägt die Gemeinde bei dieser Kooperationsform nur ein geringes Risiko; jedoch entfallen auch jegliche Einfluss- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem wird keinerlei Anlagevermögen für die Gemeinde Egelsbach geschaffen.

Nach eingehender Prüfung der ökonomischen Vor- und Nachteile, sowie Abwägung der gesellschaftspolitischen und sozialen Aspekte wird empfohlen, die Variante A „Gründung einer gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaft“ mit Nachdruck zu verfolgen, um möglichst zeitnah mit der Umsetzung der Ziele zu beginnen.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegtem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 15.08.2017 zugestimmt.