

Sitzungsvorlage-Nr. 013/3349/XVI/2019

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	26.06.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Rhein-Kreis Neuss****Sachverhalt:****Ausgangssituation:**

Der Rhein-Kreis Neuss ist dank seiner guten Infrastruktur, des hohen Freizeitwertes und der Lage im Herzen des Rheinlandes ein bei Familien ebenso wie bei Paaren und Alleinstehenden aller Altersklassen beliebter Wohnstandort. Dies macht ihn zu einem Zuzugsgebiet und führt zu einem für die kommenden Jahre prognostizierten deutlichen Bevölkerungswachstum. Verstärkt wird dies noch dadurch, dass die benachbarten Großstädte Düsseldorf und Köln für das eigene Bevölkerungswachstum kein ausreichendes Wohnungsangebot schaffen können, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser sowie des preisgünstigen Wohnraums. Hierdurch entstehen weiter Wanderungsbewegungen in das Umland und somit auch in den Rhein-Kreis Neuss.

Die durch InWIS im Auftrag des Rhein-Kreis Neuss gemeinsam mit allen kreisangehörigen Kommunen erstellte Wohnungsbedarfsanalyse hat für den Zeitraum von 2017 – 2030 einen Bedarf von 20.152 zusätzlichen Wohneinheiten im Kreisgebiet, davon 4.795 im öffentlich geförderten Preissegment, ermittelt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf geht in ihrer neuesten Berechnung für den Rhein-Kreis Neuss von einem Bedarf von 24.963 zusätzlichen Wohneinheiten im Zeitraum von 2018 – 2040 aus. Für den gesamten Zeitraum wird dabei ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, so dass es langfristig wirksamer Lösungen bedarf.

Schon jetzt gelingt es, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment, nicht in allen Teilen des Rhein-Kreis Neuss für eine Bedarfsdeckung ausreichenden Wohnraum bereitzustellen. Hiervon sind insbesondere auch junge Familien betroffen, für die keine Möglichkeit besteht zu finanzierbaren Preisen Wohneigentum – auch als Altersvorsorge – zu erwerben. Dies macht sich in steigenden Preisen auf dem Miet- und Eigentumsimmobilienmarkt bemerkbar.

In 2018 wurden im Rhein-Kreis Neuss insgesamt 1.040 Wohneinheiten fertiggestellt (2017: 1.116). Zur Deckung des von InWIS ermittelten Bedarfs müssten aber jährlich 1.439 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht laut der Analyse ein jährlicher Bedarf von 343 Wohneinheiten. In 2017 wurden hier nur 234 Wohneinheiten fertiggestellt.

In den vergangenen Jahren ist eine zusätzliche Bautätigkeit oftmals auch an nicht ausreichenden Flächen gescheitert. Der neue Regionalplan sieht umfangreiche, zusätzliche Flächen für Wohnungsbau vor. Zudem ist bereits eine Regionalplanänderung in Arbeit, bei der weitere Siedlungsflächen ausgewiesen werden sollen. Nach Aufnahme der Flächen in die Flächennutzungspläne, werden umfangreiche neue Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Hier gilt es, den dort in den unterschiedlichen Segmenten jeweils benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem kann durch Baulückenschlüsse sowie städtebauliche Sanierungen in gewachsenen Siedlungsgebieten weiterer zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums – sowohl zum Eigentumserwerb als auch zur Miete – wird es darauf ankommen, in allen Kommunen des Kreises Akteure zu haben, die in diesen investieren. Dabei scheitert die Schaffung von gefördertem Wohnraum nicht an zu geringen Fördermitteln. Von 2008 – 2018 hat der Rhein-Kreis Neuss mehr als 250 Millionen Euro Fördermittel zur Wohnbauförderung bewilligt. In der Zeit musste kein Antrag wegen nicht ausreichender Mittel abgelehnt werden. Für 2019 hat das Land Nordrhein-Westfalen die Wohnraumfördermittel nochmals erhöht.

Im Rhein-Kreis Neuss gibt es lediglich in Neuss mit dem Neusser Bauverein einen kommunalen Akteur am Wohnungsmarkt, mit dem die Stadt Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes nehmen kann. Daneben gibt es mit der GWG Neuss, dem Bauverein Grevenbroich sowie der Wohnungsbaugesellschaft Kreis Viersen (für den Bereich der Stadt Meerbusch) drei Akteure, an denen Kommunen beteiligt sind, aber keinen alleinigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben.

Handlungsansatz: „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“

Zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment bedarf es einer gemeinsamen Anstrengung aller privaten und öffentlichen Akteure. Ein einzelner Lösungsansatz wird hierzu nicht ausreichend sein. Neben ausreichenden und entsprechend gestalteten Flächen sind auch Akteure notwendig, die geförderte Wohnobjekte errichten und über das für den Bau notwendige Wissen verfügen. Dabei soll stets auch eine entsprechende Durchmischung von gefördertem und frei finanzierten Wohnungsbau sichergestellt sein.

Zur Förderung der Bautätigkeit im gefördertem und preisgünstigen Wohnungsmarkt soll eine „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“ beitragen. Diese soll im Auftrag öffentlicher und privater Grundstückseigentümer den Bau von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum sowohl für den Eigentumserwerb als auch zur Miete koordinieren, die Wohnungsverwaltung der gebauten Objekte bündeln sowie bei privaten Grundstückseigentümern für gefördertem Wohnungsbau werben. Eine solche Gesellschaft hat auch der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen als zielführende Handlungsoption zur Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum vorgeschlagen.

Ziel ist, einen Akteur zu schaffen, der nicht nur durch eigene Bautätigkeiten den Bestand an preisgünstigem Wohnraum erhöht, sondern auch bei privaten Investoren und Eigentümern hierfür wirbt, über die Fördermöglichkeiten informiert sowie Bautätigkeiten privater und öffentlicher Akteure koordiniert.

Bau von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum

Kommunen im Rhein-Kreis Neuss und auch in benachbarten Kreisen sowie private Grundstückseigentümer können die Gesellschaft mit der Koordination der Bau- und Architektenleistungen auf den eigenen Grundstücken gegen Kostenerstattung beauftragen. Das Eigentum an dem Grundstück sowie der Immobilie und damit auch der Einfluss über die Bebauung und Nutzung verbleiben bei den Kommunen bzw. privaten Eigentümern und gehen nicht in den Besitz der *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* über. Durch die Bündelung von notwendigem Fachwissen für den Bau von gefördertem Wohnraum kann dieser dort zielgerichteter und effektiver umgesetzt werden, als unmittelbar durch die jeweiligen Eigentümer. Die *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* beauftragt am Markt aktive Architekten und Wohnungsbaugesellschaften – abhängig von den dort jeweils freien Kapazitäten - mit der Umsetzung der Arbeiten. Dies können private Gesellschaften aber auch Akteure sein mit öffentlicher Beteiligung sein. Die GWG Neuss hat ihre Bereitschaft hierzu beispielsweise bereits geäußert. Hierdurch werden Kapazitäten flexibel und je nach Bedarf genutzt, es entsteht kein hoher Fixkostenblock und es ist auch nicht notwendig am Markt nur schwer verfügbares Personal zu gewinnen.

Durch in Teilen standardisierte Bautypen und die als Eigenkapital eingebrachten Grundstücke könnte so kostengünstig und in einer für die jeweilige Lage angemessenen Bauweise und Durchmischung von gefördertem und frei finanzierten Wohneinheiten zusätzlicher attraktiver und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Ebenfalls ist es möglich, die *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* mit dem Umbau von sanierungsbedürftigen Objekte in bestehenden Siedlungsstrukturen zu beauftragen und somit nicht nur Stadtentwicklung zum Erhalt der Siedlungsstruktur zu betreiben, sondern auch zeitgleich neuen und zentral gelegenen gefördertem Wohnraum in einer guten Durchmischung zu schaffen.

Sollten Objekte zum Eigentumserwerb im gefördertem Segment gebaut werden, kann die *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* auch in Abstimmung mit dem Eigentümer die Veräußerung übernehmen. Ebenso berät die Gesellschaft bei Finanzierungsfragen von in Teilen geförderter Wohnobjekte.

Wohnungsverwaltung

Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft und kleine private Investoren haben oftmals nicht das notwendige Fachwissen und wirtschaftlich effiziente Ressourcen zur Verwaltung der eigenen Wohnungen. Die *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* kann für die durch sie errichteten Wohnungen sowie auch für weitere Wohnungen im gefördertem Segment die Wohnungsverwaltung bündeln und hierdurch Synergieeffekte schaffen. Für private Eigentümer ist diese Dienstleistung aus einer Hand ein weiterer Anreiz, in gefördertem Wohnungsbau zu investieren, da ihm der Aufwand der Wohnungsverwaltung abgenommen wird. Der Eigentümer behält dabei, sofern gewünscht, weiter die Option über die Auswahl der Mieter zu entscheiden.

Auch bei der Wohnungsverwaltung könnte – zumindest bis die *„Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum“* über einen für einen wirtschaftlichen Betrieb ausreichenden Bestand in der Wohnungsverwaltung verfügt - ein bereits am Markt aktiver Akteur im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Wohnungsverwaltung beauftragt werden. Gegenüber einer unmittelbaren Vergabe der Wohnungsverwaltung durch den Eigentümer an einen anderen Dritten ergibt sich hier der

Vorteil einer Mengenbündelung sowie des für den Eigentümer geringeren Aufwandes bei Beauftragung der „*Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum*“ für alle Dienstleistungen. Dies trägt dazu bei, Hürden für eine Investition in geförderten Wohnraum abzubauen.

Koordinierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der „*Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum*“ ist die Koordinierung von Bautätigkeiten im geförderten Wohnungsbau sowie die Werbung bei privaten Grundstückseigentümern zur Investition in preisgünstigen Wohnraum. Hierdurch soll zum einen Erfahrungsaustausch im geförderten Wohnungsbau aller dort aktiven privaten und öffentlichen Akteure gefördert werden. Zudem sollen privaten Eigentümer über die oftmals nicht bekannten Zins- und insbesondere Tilgungsnachlässe bei der Förderung aufgeklärt und hierdurch für den Bau von geförderten Wohnraum motiviert werden.

Personal:

Der Personalstamm der „*Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum*“ soll zur Minimierung von Fixkosten im dem oben beschriebenen Umfang durch Geschäftsbesorgungsverträge möglichst bei vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften genutzt und klein gehalten werden. Die Kreisverwaltung ist bezüglich der Bereitschaft zur Übernahme der Geschäftsführung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages in Gesprächen mit der Kreisbau AG Mönchengladbach.

Finanzierung:

Gesellschafter der „*Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum*“ wird der Rhein-Kreis Neuss. Im Doppelhaushalt 2019/2020 des Kreises sind hierfür 3 Millionen Euro veranschlagt. Interessierten Kommunen steht eine Gesellschaftsbeteiligung offen. Eine Gesellschaftsbeteiligung soll ausschließlich Kommunen und deren Tochtergesellschaften vorbehalten sein.

Für die laufenden Betriebskosten für Bautätigkeiten sowie Wohnungsverwaltung wird dem Auftraggeber eine Kostenerstattung berechnet. Diese Geschäftsbereiche sollen sich hierdurch selber tragen.

Eine Finanzierung der Baukosten ist neben Immobiliendarlehen sowie Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau auch durch Immobilienfonds und andere private Investoren möglich. Mögliche Interessenten sind beim Rhein-Kreis Neuss bekannt.

Weiteres Vorgehen:

Einige Bürgermeister aus dem Kreisgebiet haben bereits Interesse an der Nutzung dieser Konzeption geäußert. Gemeinsam mit diesen und weiteren interessierten Kommunen wird nun das Konzept verfeinert, ein Gesellschaftsvertrag ausgearbeitet sowie ein Kostenplan erstellt.

Die Umsetzung des Konzeptes ist vor dem Hintergrund vergaberechtlicher Kriterien geprüft und möglich.

Skizze: Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum**Beschlussempfehlung:**

Der Kreistag nimmt die Konzeption der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt diese, gemeinsam mit den interessierten Kommunen dieses weiterzuentwickeln und eine Gesellschaftssatzung zu erarbeiten.

Anlage zum Wohnraum Wohnungsbau Denkskizze_Gründung_RKN (002)



Denkskizzen zur Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft

Rhein-Kreis Neuss



Auftrag



- Die Beauftragung erfolgte durch den Rhein-Kreis Neuss
- Gemeinsam haben wir erste Gespräche über die beschriebene Ausgangssituation geführt
- Auftragsgemäß haben wir Ihnen im Folgenden Vorschläge zur möglichen Ausgestaltung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft im Rahmen einer ersten Denkskizze ausgearbeitet
- Es erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine Berechnung der wirtschaftlichen Auswirkungen (Wirtschaftsplan)
- Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und WP-Gesellschaften in der Fassung vom 1.1.2017 maßgebend.

Voraussetzungen und Ziele



Deckung des
Wohnraumbedarfes
im preisgünstigen
Segment im Rhein-
Kreis Neuss

Entscheidungshoheit
der beteiligten
Städte und
Gemeinden über die
Bebauung
der eigenen Flächen

Beteiligung des Kreises möglich, aber keine
Voraussetzung – im Vordergrund steht die
Erreichung der genannten Ziele

Seitens des Kreises
besteht Bereitschaft
zum Zuschuss von
Kapital, aber keine
Kompensation von
dauerhaften
Defiziten
(Budget ca. 3 Mio. €)

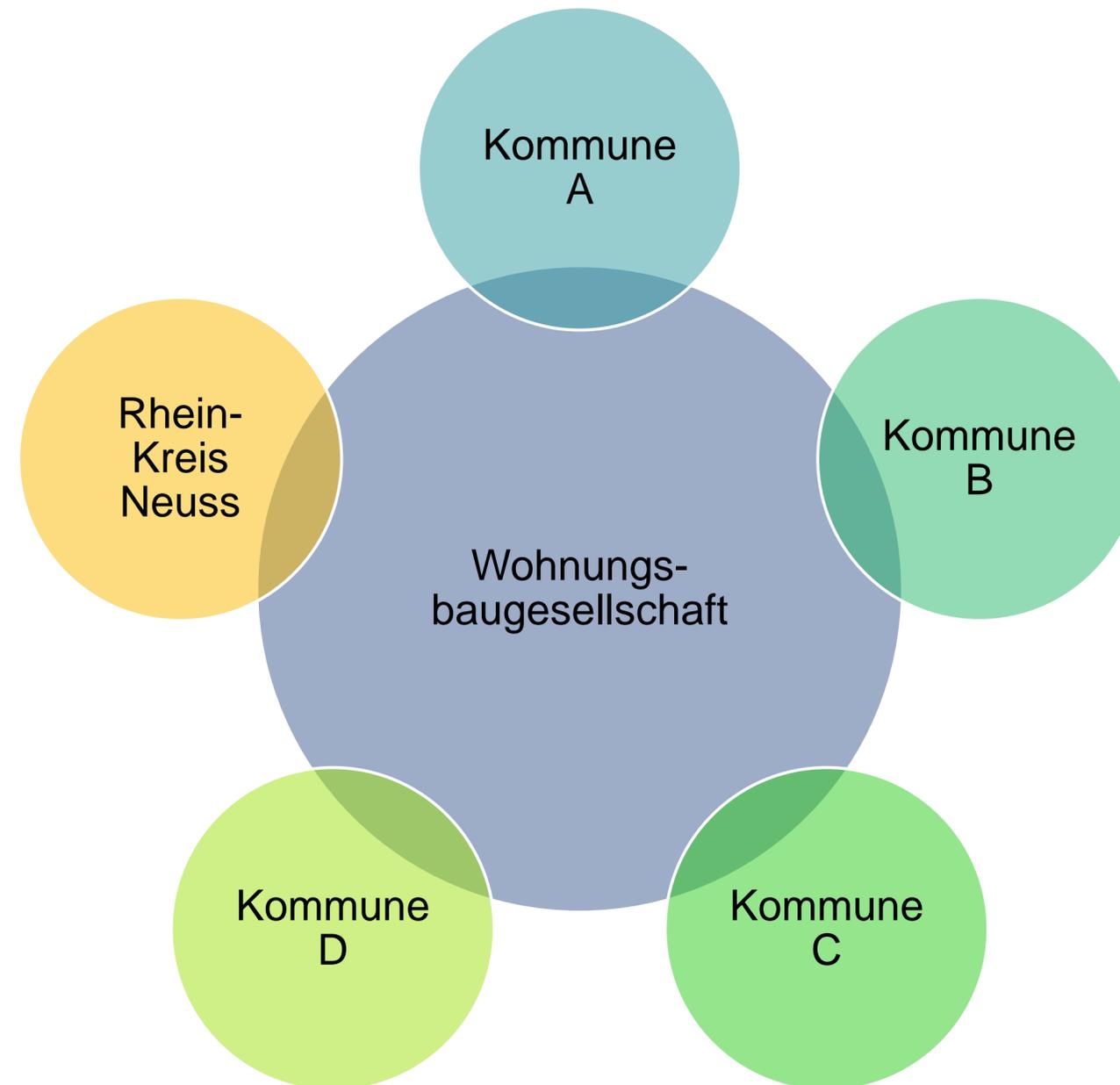
Bereitstellung von
Kapazitäten in
Verwaltung und
Technik/Bau durch
den Kreis

Modell Gemeinsame Kreisbaugesellschaft: Gemeinsame Gesellschaft, die in allen beteiligten Kommunen tätig ist



Gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft der Kommunen

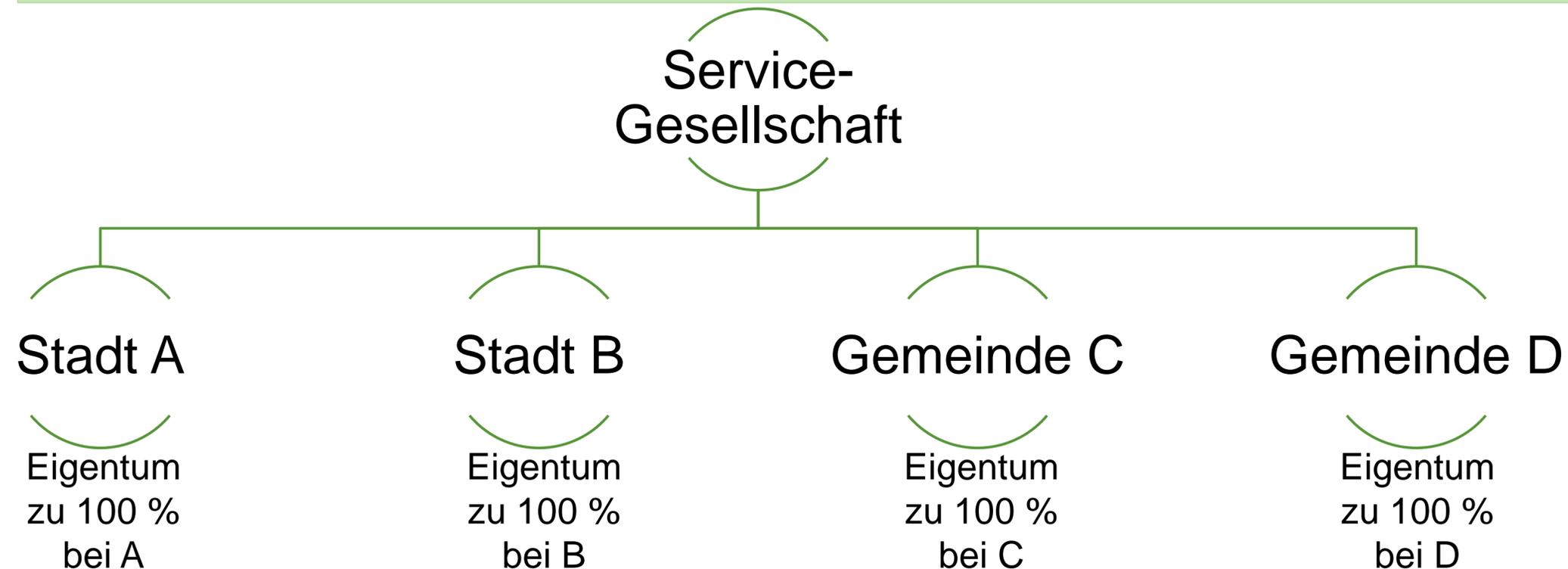
- Kommunen sind Anteilseigner und bringen ggf. Bestand an Objekten ein
- Kreis auch ein möglicher Anteilseigner
- Bauen und Verwalten in der Gesellschaft
- Abstimmung zwischen den Gesellschafter über Kapital und Kapitaleinsatz (Investitionen)



Alternatives VdW Modell: Servicegesellschaft erbringt am Markt Dienstleistungen für die kommunalen Unternehmen



Support bei Kauf/Neubau, Dienstleister bei Vermietung/Instandhaltung



Ausgestaltung der Vertragsbeziehungen noch zu definieren mit Blick auf steuerliche und wirtschaftliche Ziele (z.B. Generalpachtvertrag o.ä.)

„Halten“ – keine Beteiligung an Service-Gesellschaft nötig, aber möglich

Wichtige Nebenbedingungen:

- a) Standardverträge mit allen Partnern
- b) Ggf. Beschränkung auf serielle Bauwerke

Darstellung ausgewählter Vorteile der Alternativen



Vorteile „Gemeinsame Gesellschaft“

- Entscheidungshoheit der Kommunen gewahrt
- Durch Neuaufnahme von Gesellschaftern grundsätzlich erweiterbares Modell
- Praktisch schon etabliertes Modell
- Kostenersparnis durch Skaleneffekte

Vorteile „Service-Gesellschaft“

- Entscheidungshoheit der Kommunen gewahrt
- Skalierbares Modell
- Vermeidung von steuerlich nachteilhaften Vermögensverschiebungen
- Verpachtung auch aus bestehenden Strukturen heraus denkbar, im Einzelfall zu prüfen
- Interessenausgleich über einheitliche Verträge
- Kostenersparnis durch Standardisierung und Skaleneffekte

Die Wohnungswirtschaft im Westen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

