

Sitzungsvorlage-Nr. 50/0238/XVII/2021

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Soziales und Wohnen	08.02.2021	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**Gesellschaftsvertrag der "Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH"****Sachverhalt:**

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.

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

Aktuell gelingt es, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment, nicht in allen Teilen des Rhein-Kreises Neuss den für eine Bedarfsdeckung notwendigen Wohnraum bereitzustellen.

Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums – sowohl zum Eigentumserwerb als auch zur Miete – wird es darauf ankommen, in allen Kommunen des Kreises Akteure zu haben, die gezielt in diesen investieren. Dabei scheitert die Schaffung von geförderten Wohnraum nicht an zu geringen Fördermitteln. Von 2008 – 2020 hat der Rhein-Kreis Neuss insgesamt 287 Millionen Euro Fördermittel zur Wohnbauförderung bewilligt. In der Zeit musste kein Antrag wegen nicht ausreichender Mittel abgelehnt werden.

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, der Baugenossenschaft Dormagen sowie der Wohnungsbaugesellschaft Kreis Viersen (für den Bereich der Stadt Meerbusch) vier Akteure, an denen Kommunen beteiligt sind, aber keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben. Die Stadt

Dormagen plant nach jetzigen Erkenntnissen und anders als bislang gegenüber dem Kreis geäußert die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft.

Zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment des Wohnungsmarktes bedarf es einer gemeinsamen Anstrengung aller privaten und öffentlichen Akteure. Neben ausreichenden und entsprechend gestalteten Flächen sind auch in allen Teilen des Kreises Akteure notwendig, die gezielt und angepasst an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in preisgünstigen Wohnraum investieren.

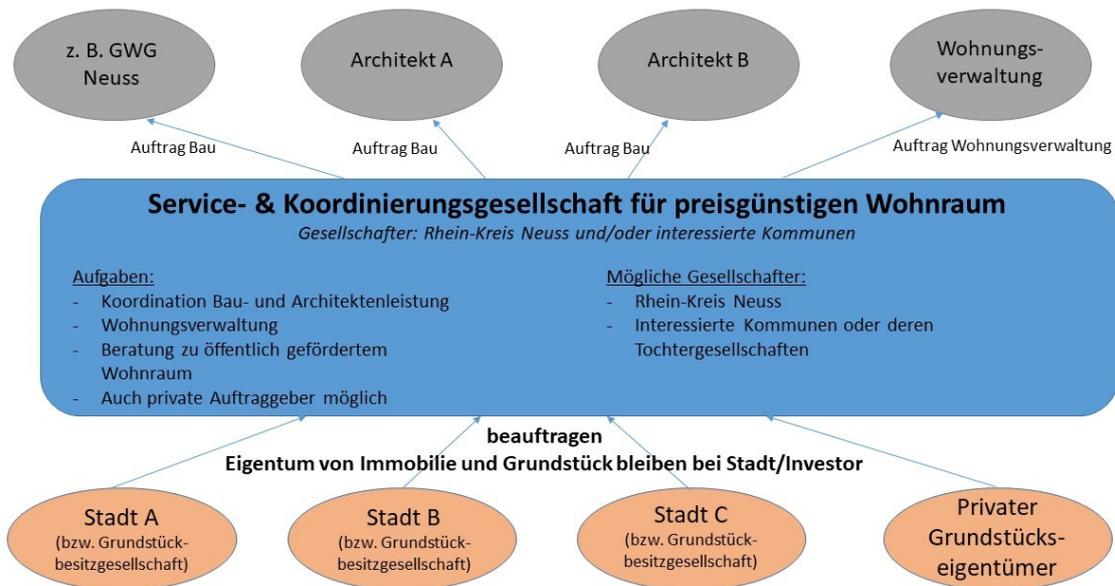
Zur Förderung der Bautätigkeit im geförderten und preisgünstigen Wohnungsmarkt soll eine „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbh“ beitragen. Diese soll im Auftrag öffentlicher und privater Grundstückseigentümer den Bau von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum sowohl für den Eigentumserwerb als auch zur Miete koordinieren und die Wohnungsverwaltung der gebauten Objekte bündeln. Eine solche Gesellschaft hat auch der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen als zielführende Handlungsoption zur Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum vorgeschlagen. Wesentliche Vorteile sind dabei, dass Knowhow gebündelt und Kosten minimiert werden. Hinzu kommt, dass die Grundstücke im Eigentum der Kommunen bleiben, daher keine Grunderwerbssteuer anfällt und die Kommunen weiterhin alle Einflussmöglichkeiten behalten. Dies minimiert auch weiter den Verwaltungsaufwand der Gesellschaft.

Die Kreisverwaltung hat dieses Konzept in der Sitzung des Kreistags am 26. Juni 2019 erstmals eingebracht und wurde durch den Kreistag damit beauftragt, dieses gemeinsam mit interessierten Kommunen weiterzuentwickeln und eine Gesellschaftssatzung zu erarbeiten.

In den mit allen kreisangehörigen Kommunen geführten Gesprächen wurde von Seiten mehrerer Kommunen bereits angekündigt, eine solche Gesellschaft mit der Schaffung preisgünstigen Wohnraums beauftragen zu wollen.

In der vorliegenden Satzung wird der Rhein-Kreis Neuss mit einer Stammeinlage von 25.000 € zunächst alleiniger Gesellschafter. Den Kommunen oder deren alleinigen Tochtergesellschaften ist es möglich, der Gesellschaft beizutreten. Notwendig für eine Beauftragung der Gesellschaft durch eine Kommune ist dies nicht. Die Kommunen werden unabhängig von einer Beteiligung in einem Beirat eng in die Aktivitäten der Gesellschaft eingebunden. Zudem behalten sie bei ihren eigenen Grundstücken als Eigentümer stets die alleinige Entscheidungsbefugnis über die Bauvorhaben. Für die Stammeinlage sind im Haushalt bis zu 3 Millionen Euro für eine Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft veranschlagt. Die Gründungskosten (Notar, Handelsregister) werden aus Mitteln der Kreisentwicklung finanziert. Das finanzielle Risiko des Rhein-Kreises Neuss beschränkt sich zur Gründung auf maximal 25.000 €.

Zur Minimierung von Fixkosten, insbesondere in der Anlaufphase, soll bei der Gesellschaft zunächst kein eigenes Personal eingestellt werden. Die Geschäftsführung soll im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch einen bereits am Wohnungsmarkt aktiven Akteur mit übernommen werden. Dies sichert Knowhow und schafft eine notwendige Flexibilität bei der Umsetzung erster Baumaßnahmen.



Der Satzungsentwurf ist mit der Bezirksregierung abgestimmt.

Über die vorgeschriebene Beteiligung der Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde, die Auswahl eines Partners für die Übernahme der Geschäftsführung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages sowie die weitergehende finanzielle Planung inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Kreisverwaltung im Kreisausschuss und Kreistag weiter berichten und notwendige Beschlüsse einholen.

Anlagen:

Entwurf Gesellschaftsvertrag Stand 28.01.2021