

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: BM/1896/2024 vom 17. Mai 2024
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	05.06.2024

Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum - Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH“ und der „Pyramis Immobilien Entwicklung GmbH“ sowie anderen geeigneten Unternehmen Verhandlungen zur Gründung einer genossenschaftlichen Wohnraumversorgung zu führen und eine dahingehende Beschlussvorlage zur Gründung einer Genossenschaft vorzulegen.
2. Soweit die Verhandlungen positiv verlaufen, soll ein geeignetes Grundstück als Sacheinlage von der Stadt vorgeschlagen und in die zu gründende Genossenschaft eingebracht werden.

Alternativen:

Es werden keine Verhandlungen zur Gründung einer genossenschaftlichen Wohnraumversorgung aufgenommen.

Sachverhalt:

In der Sondersitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 14.11.2023 wurde in der Vorlage „Sozialgeförderter Wohnungsbau“ (DezII/0704/2023) über die Rahmendaten zur seinerzeitigen Erörterung informiert. In dieser Sitzung wurden die verschiedenen, insbesondere genossenschaftlich tätigen Unternehmen und weitere Akteure zu der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt gehört. Ebenso ist insbesondere die Erörterung und Beschlussfassung zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ - Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung (Vorlage FB4/0742/2018) für die weitere Betrachtung von Bedeutung.

Auch die Vorlage „Auf dem Weg zu einem Handlungskonzept Wohnen“ (DezII/0719/2024) zur Sitzung des HFWA am 20.02.2024 kommt zu Aussagen, welche aus Sicht der Verwaltung handlungsleitend im Hinblick auf die zu veranlassenden Maßnahmen sein sollten. In dieser Vorlage wurde bereits darüber informiert, dass sich der Verwaltungsvorstand mit verschiedenen gesellschaftsrechtlich-

chen bzw. genossenschaftlichen Modellen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum befasst hat. Zwischenzeitlich ist er zu dem Ergebnis gekommen, dass das Genossenschaftsmodell unter Beteiligung der Stadt Meerbusch als einer von drei (Gründungs-)Genossen bzw. Mitgliedern die sinnvollste Möglichkeit zur Schaffung von bezahlbarem, d.h. gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnraum darstellt.

Während sich im Rhein-Kreis Neuss die Stadt Dormagen für die Gründung einer Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als persönlich haftendem Gesellschafter entschieden hat, verfügen die Städte Kaarst, Korschenbroich und Jüchen über eigene genossenschaftliche Konstrukte zur Realisierung bestimmter Baumaßnahmen.

Genossenschaften bedürfen zu ihrer Gründung mindestens drei Mitglieder (natürliche oder juristische Personen); in den genannten Kommunen gehören neben der jeweiligen Stadt immer die „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH“ und die „Pyramis Immobilien Entwicklung GmbH“ zu den drei (Gründungs-)Genossen. Diese Zusammensetzung ist allerdings nicht zwingend; es kommen auch andere leistungsfähige, verlässliche und auf dem Wohnungsbaumarkt erfahrene Unternehmen in Betracht, die Mitglieder einer Genossenschaft werden könnten.

Genossenschaften stellen eine privatrechtliche Organisationsform dar, die gegenüber anderen Gesellschaftsformen zahlreiche Vorteile aufweist:

- So unterliegen Genossenschaften – anders als Kommunen selbst und von ihr mehrheitlich gehaltene Tochter- oder Enkelunternehmen – nicht dem öffentlichen Vergaberecht, wodurch aus Sicht der Verwaltung eine effizientere und günstigere Baurealisierung durch Vermeidung von oft langwierigen europaweiten Vergabeverfahren ohne zusätzliche Kosten möglich wird.
- Durch die unmittelbare Planung „unter dem Dach“ der Genossenschaft ist eine Sicherung des dauerhaften Belegungsrechtes durch die Stadt in den entstehenden Baukörpern ebenso möglich wie die dauerhafte Sicherung der angemessenen Einflussnahme durch die Stadt in der Verfolgung der städtischen Interessen.
- Das Modell wie das vom Rhein-Kreis Neuss mit der Pyramis GmbH als Genosse initiierte Konstrukt führt zu geringen Gründungskosten, der Vermeidung weiterer finanzwirtschaftlicher Mittelbedarfe für Investitionen im Rahmen der Baurealisierung und zur Sicherung der Inanspruchnahme von attraktiven Förderprogrammen für die öffentliche Hand.
- Da die Genossenschaft selbst sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen sowie weitere Dienstleistungen erbringt bzw. auf eigene Rechnung vergibt, können die angestrebten Planungen und Ziele vollumfänglich gesichert werden. Abweichungen bedürfen immer der Zustimmung der Stadt.
- Zudem wird die Inanspruchnahme von Personalkapazitäten im technischen Dezernat bei der Planung, Umsetzung, Unterhaltung und im Betrieb der entstehenden Baukörper vermieden, und zwar durch den Aufbau einer strategischen Kooperation unter Einbindung von externen Personalkapazitäten mit dem erforderlichen wohnungswirtschaftlichen Fachwissen für den Bau und die Verwaltung solcher Wohnungen, das z.B. bei der Pyramis GmbH vorhanden ist, aber auch durch andere Wohnungsbauunternehmen eingebracht werden kann.
- Weitere Vorteile sind schließlich die überschaubaren Administrationsaufwendungen für die Beteiligungsgründung und die dauerhafte Beteiligungssteuerung sowie die Haftungsbegrenzung der Stadt und die Vermeidung einer dauerhaften Verlustübernahme.

Das Genossenschaftswesen hat sich seit langer Zeit als Modell für die Schaffung und Verwaltung von bezahlbarem und qualitativ angemessenem Wohnraum etabliert. Die Genossenschaft verfolgt über eine Kostendeckung hinaus keine Gewinnerzielungsabsicht und dient damit ausschließlich der Daseinsvorsorge, geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu schaffen. Dass dies von den privaten Marktteilnehmern nicht in ausreichendem Maße geleistet werden kann, belegen die in fast allen deutschen Kommunen beklagte Wohnungsnot und die politische Diskussion über die dringliche Aufgabe der öffentlichen Hand, entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Es bietet die Möglichkeit, sowohl nachhaltige städtebauliche, wohnungspolitische und soziale Ziele als auch dauerhafte Einnahmen der Stadt sicherzustellen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auch in Meerbusch eine Genossenschaft zu gründen mit dem Ziel und Zweck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch hier sollen neben der Stadt selbst entweder die „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH“ und die „Pyramis Immobilien Entwicklung GmbH“ oder andere leistungsstarke und auf dem Wohnungsbaumarkt erfahrene Unternehmen (Gründungs-)Mitglieder der Genossenschaft werden. Als formale Gründungsschritte wären nun u.a. eine Satzung zu entwerfen mit den entsprechenden Aufgabenzuordnungen der einzelnen Organe usw. (nach entsprechenden Mustern aus den anderen Kommunen), ein Wirtschaftsplan zu erstellen und die Aufnahme in einen genossenschaftlichen Prüfverband zu beantragen, der ein erforderliches Gründungsgutachten zur Tragfähigkeit der zu gründenden Genossenschaft erstellen würde.

Das vorgeschlagene Modell sieht vor, dass die Stadt Meerbusch ein verfügbares und noch zu identifizierendes Grundstück in die Genossenschaft als Sacheinlage einbringt, das dann gleichzeitig den Genossenschaftsanteil der Stadt darstellen würde. Dieses Grundstück würde durch die Genossenschaft mit Hilfe eines Generalplaners überplant und bebaut, finanziert durch von der Genossenschaft aufgenommene Kredite. Getilgt würden die Kredite durch die Mieteinnahmen, mit denen auch gleichzeitig die Kosten des laufenden Betriebs gedeckt würden. Die Wohnraumverwaltung könnte die Genossenschaft selbst, aber auch ein anderer, ggf. schon in Meerbusch agierender Akteur übernehmen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Haushalterisch stellt die Einlage eines Grundstücks in eine Genossenschaft einen Aktivtausch in der Bilanz dar – vorher im Umlagevermögen bei Grundstücken und nachher unter Beteiligungen.

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister