



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR)

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2019/2186

Anlage Nr.: _____

Datum: 07.11.2019

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	12.11.2019	öffentlich

Tagesordnung

Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft; Antrag der SPD-Fraktion vom 12.10.2019

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie beschließt:

Der Antrag zu Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft wird aufgrund der nachstehenden Ausführungen abgelehnt.

Begründung

Die komplexe Thematik zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft wurde bereits in der Vergangenheit intensiv in Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 13.06.2016 sowie im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie am 16.11.2016 beraten und abgelehnt. Am 19.02.2019 wurde ebenfalls nochmals über diese Angelegenheit beraten.

Grundlage für die Entscheidung war eine fachliche Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, DHPG, Dr. Harzem und Partner KG, Bornheim, vom 02.03.2016 in welcher detailliert die rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen und Risiken für die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft dargestellt wurden.

Eine Rückfrage bei dem Wirtschaftsprüfer Herr Schmitz-Toenessen ergab, dass die damalige Stellungnahme weiterhin voll inhaltlich hinsichtlich der rechtlichen und wirtschaftlichen Bewertungen gültig ist, da keine Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgten.

Diese Studie ist nochmals als Anlage Nr. 1 beigelegt. Unter Punkt 3 ist eine ausführliche Darstellung zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft aufgeführt.

Ergebnis dieser Studie ist, dass die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und hohe finanzielle Risiken beinhaltet.

Aufgrund dessen hat auch der Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie in seiner am 16.11.2016 mehrheitlich den Antrag auf Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft abgelehnt.

Ein wesentliches wirtschaftliches Risiko ist darin begründet, dass eine zukünftig zu gründende Wohnungsbaugesellschaft ebenso wie die Stadt und die Stadtbetriebe nicht über eigene Grundstücke verfügen. Insofern müsste diese Gesellschaft mit erheblichem Kapital zum Kauf potenzieller Wohnbaugrundstücke zu marktüblichen Preisen ausgestattet werden. Die stellt bereits eine enorme finanzielle Belastung für die Gesellschaft dar. Desweiteren ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass es auch für die Gesellschaft sicherlich schwierig und kostenintensiv wird, überhaupt Grundstücke von verkaufsbereiten Eigentümern zu erwerben. Dies zeigt sich ja bereits an der Tatsache, dass es auch für private Investoren nicht einfach ist planungsrechtliche Baugrundstücke zu erwerben.

Die spätere Errichtung von Wohngebäuden muss ebenfalls durch die Gesellschaft finanziert werden.

Diese vorgenannten finanziellen Belastungen der Gesellschaft können nach derzeitigen Stand nicht durch zukünftige Mieteinnahmen kompensiert werden und führt voraussichtlich zu einem dauerhaften Verlust der Gesellschaft welcher durch die Stadt auszugleichen ist.

Der Wirtschaftsprüfer weist ausdrücklich darauf hin, dass dieser dauerhafte Defizitenausgleich auch zur Problemen bei der europarechtlichen Zulässigkeit unter beihilferechtlichen Aspekten führen kann.

Hennef (Sieg), den 07.11.2019
In Vertretung