



Sitzung Gemeinderat

am 06.05.2019

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 14 – ö – Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung
-Gründungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, zum 01.01.2020 einen Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“ zu gründen.
2. Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 beigefügte Satzung zum Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Ravensburg (IKP) in Verhandlung bezüglich des Ausbaus des ehemaligen Krankenhauses (Wilhelmstift) zu einem Gesundheitszentrum zu treten.

Sachverhalt:

Um dem steigenden Druck auf ortsnahen und bezahlbaren Wohnraum zu begegnen, wurde bereits 2016 von der Verwaltung die Initiative ergriffen und dem Gemeinderat die Gründung eines Eigenbetriebs für sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen. In der Diskussion stellte die Fraktion der Freien Wähler den Antrag, dass die Verwaltung die Gründung eines Eigenbetriebes gegenüber Sozialen Wohnungsbaugesellschaften und dem freien Markt abwägen und Erfahrungswerte aus anderen Kommunen präsentieren sollte.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes Mittelösch diskutierte die Verwaltung im Vorfeld mit möglichen Investoren über eine Quote von bezahlbarem Wohnraum je Neubau. Parallel stellte die SPD-Fraktion im Oktober 2018 den Antrag eine städtische Wohnbaugesellschaft / Eigenbetrieb zu gründen und eine Immobilie mit 14 Wohneinheiten herzustellen oder zu kaufen – mit dem Ziel diese an ausgewählte Bedarfsgruppen zur bezahlbaren Miete anzubieten. Entsprechend beschloss der Gemeinderat im November 2018 zwei Bauplätze für den Eigenbetrieb zurückzubehalten und über die Vergabekriterien für die zu vergebenden Mehrfamilienhausbauplätze in einem Arbeitskreis zu beraten. Im Dezember 2018 wurden die Vergabekriterien mit der Auflage zur Vermietung von 20 % bzw. 30 % bezahlbarem Wohnraum beschlossen. Im März 2019 erfolgte entsprechend die Bauplatzvergabe.

Seit 8. April 2019 liegt ein Antrag der Freien Wähler vor, mit dem Landkreis über den Ausbau des ehemaligen Krankenhauses zu einem Gesundheitszentrum zu verhandeln.

Sachstand

Nicht nur die steigende Zahl an Einweisungen in Obdachlosenunterkünfte zeigt, dass es bereits heute für viele Familien, Senioren und Menschen mit geringem Einkommen schwer ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch darüber hinaus erhält die Stadt viele Anfragen von Wohnungssuchenden, welche auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt nicht fündig werden.

Vermehrten Bedarf an „bezahlbarem“ Wohnraum bekunden

- Senioren, teilweise alleinstehend, mit dem Erfordernis einer barrierefreien Wohnung,
- Familien mit mittlerem und geringem Haushaltseinkommen.
- alleinstehende Geringverdiener
- mobilitätseingeschränkte Personen
- Geflüchtete, die eine Anschlussunterkunft suchen

In Isny bestehen 142 öffentlich geförderte Sozialwohnungen, die die Nachfrage an Wohnraum bei Weitem nicht decken können. Da die Bindungsfristen nach und nach auslaufen, wird darüber hinaus die Anzahl an Sozialwohnungen sukzessive zurückgehen. Seit Ende der 1980er wurde von Anbietern des freien Marktes keine öffentlichen Förderungen für sozialen Wohnraum mehr in Anspruch genommen. Durch die Verschärfung von gesetzlichen Vorschriften (Austausch Heizungen, energetische Vorschriften, ...) sowie des aktuellen Zinsniveaus ist anzunehmen, dass ein Teil der Wohnungen renoviert bzw. modernisiert und anschließend die Miete angehoben wurde. Ein anderer Teil steht deshalb dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Bedarfsprognose

Das rege Interesse für die aktuellen und künftigen Baugebiete ist ein Indiz, dass die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist und perspektivisch weiterwachsen wird. Allein für die Betriebsvergrößerung der Fa. Dethleffs wurde und wird das zusätzliche Personal nicht ausschließlich im Gemeindegebiet gewonnen. Auch die hohe Zahl an Berufseinpendlern (Überschuss 2018: 1.089¹) nach Isny birgt das Potential für weitere Nachfrage. Für den Wirtschaftsstandort ist es wichtig, dass für die erfolgreiche, überregionale Personalgewinnung Isnyer Betriebe entsprechender Wohnraum in der Nähe zur Verfügung steht.

Die Statistik¹ prognostiziert ohne Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Sondereffekte für Isny bis zum Jahr 2035 einen Bevölkerungszuwachs in Höhe von rd. 1.500 Personen.

Durch Zuzug könnten höhere Einnahmen aus dem Finanzausgleich erzielt werden.

Vorgehen anderer Gemeinden

Die Gemeinden **Schlier** und **Vogt** investierten jeweils mit dem Bau- und Sparverein Ravensburg in den sozialen Wohnungsbau. Es entstand in den Jahren 2016 und 2018 ein solides, nachhaltiges 4- bzw. 9-Familienhaus nach modularer Bauweise in Passivhaus- bzw. KfW-40-Standard.

In **Leutkirch** bietet sich demnächst die Möglichkeit auf dem Gelände der Firma Peter & Sohn ein verdichtetes, funktionsgemischtes Quartier zu realisieren. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor wird geregelt, dass dabei auch 40 sozialgebundene Wohnungen entstehen. 2018 stimmte der Gemeinderat dem Baugebiet „An der Sântisstraße“ zu. Hier sollen ab 2020 auf 1,5 ha Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 30 % sozialem Wohnungsbau entstehen.

Die Stadt **Lindau** verwaltet die städtischen Liegenschaften über den Eigenbetrieb IML (Immobilien Management Lindau), welche sie über einen Geschäftsbesorgungsvertrag an die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH gebunden hat. Die GWG – 1930 als „gemeinnützige Baugesellschaft Lindau (B) mbH“ gegründet – verfolgt bis heute das Gründungsziel, das Wohnungswesen für Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten zu fördern.

Biberach führt seit 2005 erfolgreich den städtischen Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft Biberach“.

¹ Quelle www.statistik-bw.de Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Regionaldaten

Kressbronn gründete 2007 den Eigenbetrieb Kommunalen Wohnungsbau und Grundstücksverkehr. Einen Einblick in diesen erfolgreich laufenden Eigenbetrieb und bereits realisierten Wohnungsbauprojekten ermöglichte die Exkursion des Gemeinderats und der Verwaltung am 31. Januar 2019. Die Möglichkeiten zum Entgegenwirken der Wohnungsnot sowie die Abgrenzung der Kosten wurden hierbei deutlich. Nach diesem Vorbild kann sich die Verwaltung die Gründung eines Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr in Isny vorstellen.

Städtischer Eigenbetrieb für Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung

Die Gemeindeordnung sieht im Eigenbetrieb den Normalfall eines wirtschaftlichen Tätigwerdens der Gemeinde. Nach dem Eigenbetriebsgesetz (EigBG) können Gemeinden ein Unternehmen [...] als Eigenbetrieb führen, wenn deren Art und Umfang eine selbständige Wirtschaftsführung rechtfertigt.

Weshalb ein Eigenbetrieb?

- Die Umsetzung benötigt wenig Zeitaufwand.
- Eigenbetriebe sind rechtlich unselbständig. Dies zeigt sich durch eine Ausweisung des Vermögens in Sondervermögen.
- Der Eigenbetrieb ist keine juristische Person, d.h. die Ausgliederung von bestehenden städtischen Mietwohngebäuden in den Eigenbetrieb löst keine Grunderwerbssteuerpflicht aus.
- Der Gemeinderat ist Hauptorgan der Stadt und des Eigenbetriebs.
- Es wird Transparenz geschaffen. Die Bemühungen der Stadt werden Jedermann ersichtlich.
- Das benötigte Wissen für den Eigenbetrieb (Wirtschaftsplanung/ Rechnungswesen/ ...) ist bereits in der Stadtverwaltung vorhanden.
- Für den Eigenbetrieb wird eine 450 EUR Stelle geschaffen. Weiteres Personal wird nicht benötigt, solange sich der eigene Wohnungsbestand nicht nennenswert vergrößert. Es können die gleichen Personen tätig werden, welche bereits heute die städtischen Gebäude bearbeiten. Der Aufwand wird entsprechend zwischen dem städtischen Haushalt und dem Eigenbetrieb verrechnet.
- Für den Eigenbetrieb wird im Rahmen des städtischen Haushaltsplans ein Erfolgsplan aufgestellt, welcher Erträge (Mieteinnahmen) und Aufwendungen (Unterhalt, Personal, Abschreibungen, Zinsen, etc.) enthält. Der Erfolgsplan wird zum Gründungsstart des Eigenbetriebs aufgestellt.
- Das Innenministerium sowie der Städte- & Gemeindetag empfehlen die kommunalen Wohnungen in Eigenbetrieben zusammengefasst zu verwalten.

Objektzuordnung

- | | |
|-----------------------------------|--|
| – Rotmoosweg 17 | 15 seniorengerechte Wohnungen
gebaut mit Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau,
→ besteht Belegungs- und Mietpreisbindung |
| – Maierhöfener Straße 2 | 3 Wohnungen & Obdachlosenunterbringung |
| – Grundstücke der nta – Wohnheime | bedienen des Bedarfs an günstigem Wohnraum für Studierende |
| – ggf. Neubau Mehrfamilienhaus | vgl. beiliegende Kalkulation für verschiedene Szenarien |

Sozialbaugesellschaften

Im Baugebiet Mittelösch werden Grundstücke an Bauträger zu marktüblichen bzw. reduzierten Preisen verkauft. Der vergünstigte Verkauf erfolgt mit der vertraglichen Verpflichtung, Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten.

Das Verschenken von städtischen Grundstücken ist nach der Gemeindeordnung nicht erlaubt. Gem. § 92 der Gemeindeordnung darf die Stadt Vermögensgegenstände nur veräußern, wenn sie sie nicht zur Erfüllung ihrer Aufgaben braucht. Gem. § 89 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hat die Gemeinde grundsätzlich Bauland für sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen bereit zu stellen. Der Hinweis des Kommunalamtes lautet jedoch, dass die Veräußerung in der Regel zum vollen Wert geschehen muss. Die Vorschrift des zweiten Wohnungsbaugesetzes verpflichtet und berechtigt nicht, Grundstücke unter Wert zu veräußern. Eine verbilligte Baulandabgabe komme daher nur in begründeten Einzelfällen in Betracht.

Eine Erbpacht wurde trotz Angebot seit vielen Jahren nicht mehr nachgefragt.

Freier Markt

Für den privaten Hausbau liegen gute Investitionsvoraussetzungen vor. Das Baukindergeld gibt einen weiteren Anreiz. Mit der Ausweisung neuen Baulandes steuert die Stadt Isny der Wohnungsknappheit entgegen. Wesentlich schneller als erwartet wurde beispielsweise das Baugebiet „Lohbauerstraße“ abverkauft. Die Erschließung des nächsten Wohnbaugebietes „Mittelösch“ ist bereits im Gange. Auch an Mehrfamilienhausgrundstücken besteht großes Interesse. Die Vergabe derer erfolgte mit der vertraglichen Verpflichtung zur Herstellung von 20 % bzw. 30 % sozialen Wohnungsbaus. Zudem wurden und werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt (z.B. Weißlandstraße, Storchengarten).

Für den Kauf oder den Bau der eigenen Immobilie bzw. Wohnung bietet der freie Markt insbesondere im hochpreisigen Segment Angebote. Die Nachfrage an Bestandsimmobilien im mittelpreisigen Segment übersteigt das Angebot jedoch immens.

Im Mietsegment sind Wohnungen seit langem rar. Die wenigen verfügbaren Wohnungen werden meist zu teuren Mieten angeboten.

Die Prognose der Verwaltung deckt sich mit der Erhebung des Wohnungsbedarfs des Büros „institut innovatives bauen: consult“. Es werden von 2015 bis 2030 zwischen 740 und 840 Wohnungen in Isny benötigt, dies entspricht über 50 Wohnungen jährlich.

Der freie Markt kann somit vielen in Isny arbeitenden Personen nicht am Ort Wohnungen anbieten.

Fazit

Alle Gemeinden stehen vor dem gleichen Problem, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dieses Marktsegment wurde seit Ende der 1980er für Privatinvestoren uninteressant – sei es aus steuerlichen Gründen oder aufgrund der Zinsentwicklung. Da eine Regulierung über den freien Markt nur langfristig erfolgen kann, sind die Kommunen in der Pflicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der Eigenbetrieb stellt nur ein Instrument im Werkzeugkasten dar. Er tritt nicht als Konkurrenz zu den bestehenden Immobilienanbietern auf den Markt, sondern fokussiert das Marktsegment, welches durch den freien Markt derzeit nicht ausreichend bedient werden kann. Gespräche mit möglichen Bauträgern werden parallel fortgesetzt.

Für alle drei möglichen Säulen des Wohnungsmarktes – Kommune, Sozialbaugesellschaften und freier Markt gilt: Der Gebäudeeigentümer trägt das Haftungsrisiko und den Verwaltungsaufwand für sein Eigentum. Er hält jedoch auch die Steuerungszügel in der Hand. Bei vergünstigter Abgabe von Grundstücken mit Zweckbindung ist die Bindung zeitlich befristet und somit die Wirkung endlich. Das eigene, kommunale Engagement wirkt dauerhaft.

	Eigenbetrieb für Wohnungsbau	vergünstigte Abgabe von Grundstücken an den sozialen Wohnungsbau
Mietpreis-kalkulation	Kostendeckung	soziale Bindung läuft nach 15 – 30 Jahren ab, danach steigen Mieten regulär
Rendite	„schwarze Null“ ist ausreichend, keine Gewinnmaximierung	Renditeoptimierung
Zukunft	Grundstückswertsteigerung bleibt der Stadt erhalten	nach Ablauf der Bindefristen kann mit dem Grundstück zu Marktpreisen spekuliert werden

mögliche Entwicklung Gebäude Wilhelmstift

Die Altersstruktur der in Isny niedergelassenen Ärzte verlangt eine Neuorganisation der medizinischen Versorgung. Deshalb führt die Stadt bereits Gespräche mit dem Landkreis über eine mögliche Wiederbelebung des Gebäudes „Wilhelmstift“ als Gesundheitszentrum Isny. Herr Dr. Fischer hat diese Option bereits für die Stadt analysiert und den Mehrwert eindrucksvoll belegt.

Aufgrund der dauerhaften Bedeutung der ärztlichen Versorgung wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Entwicklung des Gesundheitszentrums ebenfalls dem neuzugründenden Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“ zuzuordnen.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, dem Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“ folgende Aufgaben zu übertragen:

- a) Verwaltung der vorgenannten städtischen Mietwohnungen sowie der nta-Grundstücke.
- b) die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus von Mietwohnungsgebäuden weiter zu untersuchen und dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen
- c) Mittel-/langfristig:
 - Entwicklung Krankenhaus-Areal/Schwesterwohnheim,
 - Entwicklung und Nachnutzung von Immobilien und Arealen in den Ortsteilen und in der Kernstadt

Isny im Allgäu, den 25.04.2019


Andrea Pezold
Fachbereich III

Anlagen:

1. Satzung des Eigenbetriebes
2. Antrag FW / CDU 2016
3. Antrag SPD 2018
4. Kalkulation für den Bau eines Mehrfamilienhauses
5. Antrag FW zum „Krankenhaus“



„Eigenbetrieb für Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581), in Verbindung mit § 3 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992 (GBl. 1992, 21), hat der Gemeinderat der Gemeinde Isny im Allgäu am folgende Neufassung der Satzung über den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr beschlossen:

§ 1 Gegenstand und Name des Eigenbetriebs

- (1) Die Stadt Isny im Allgäu betreibt den Eigenbetrieb unter dem Namen „Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung“ mit dem Betriebszweig „Wohnungsbau/Grundstücksentwicklung“.
- (2) Teile des kommunalen Wohnungsbaus und Grundstücksverkehrs der Stadt Isny im Allgäu werden als Eigenbetrieb nach dem Eigenbetriebsgesetz geführt.
- (3) Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe, Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten oder zu erwerben, Wohnraum zu schaffen und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten. Darüber hinaus soll der Eigenbetrieb Grundstücke erwerben und auf eine Entwicklung zu Wohnbauflächen oder gewerblicher Baufläche hinwirken. Der Eigenbetrieb kann darüber hinaus für Gemeindebedarfszwecke Grundstücke erwerben oder Gebäude errichten.
- (4) Der Eigenbetrieb betreibt alle diesen Betriebszweck fördernden oder wirtschaftlich berührenden Geschäfte.

§ 2 Stammkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt 2.370.000,00 Euro.

§ 3 Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt über alle Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz vorbehalten sind.

§ 4 Betriebsausschuss

- (1) Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs wird ein beschließender Betriebsausschuss gebildet.
- (2) Soweit nicht der Gemeinderat oder die Betriebsleitung zuständig ist, entscheidet der Betriebsausschuss. Er entscheidet insbesondere über

1. die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen und die Bestellung anderer Sicherheiten bis 250.000 Euro im Einzelfall,
2. Erwerb, Veräußerung und dingliche Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bis zu 250.000 Euro im Einzelfall,
3. die Ausführung von Bauvorhaben und sonstigen Vorhaben des Vermögensplans mit voraussichtlichen Investitionsausgaben bis 500.000 Euro,
4. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Investitionen mit einer voraussichtlichen Vergabesumme bis 500.000 Euro.

§ 5 Betriebsleitung

- (1) Zur Leitung des Eigenbetriebs wird eine Betriebsleitung bestellt.
- (2) Der Betriebsleitung obliegen die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Dazu gehören die Aufnahme der im Vermögensplan vorgesehenen Kredite, die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs notwendig sind, insbesondere der Einsatz des Personals, die Anordnung von Instandsetzungen und die Beschaffung von Vorräten im Rahmen einer wirtschaftlichen Lagerhaltung. Die Betriebsleitung hat den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs rechtzeitig zu unterrichten. Sie hat ferner dem Fachbediensteten für das Finanzwesen (§ 116 der Gemeindeordnung) alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Gemeinde betreffen.
- (3) Die Betriebsleitung entscheidet im Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Wirtschaftsplans über
 1. Erwerb, Veräußerung und dingliche Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bis zu 25.000 Euro im Einzelfall,
 2. die Ausführung von Bauvorhaben und sonstigen Vorhaben des Vermögensplans bis zu voraussichtlichen Investitionsausgaben von 25.000 Euro,
 3. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplans bis zu einer voraussichtlichen Vergabesumme von 25.000 Euro,
 4. den Verzicht auf Ansprüche des Eigenbetriebs einschließlich des Abschlusses von Vergleichen, wenn der Anspruch im Einzelfall nicht mehr als 10.000 Euro beträgt,
 5. die Ernennung, Einstellung, Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen der beim Eigenbetrieb beschäftigten Angestellten bis Vergütungsgruppe EG 8 TVöD.
 6. den Abschluss von Verträgen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Isny im Allgäu geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

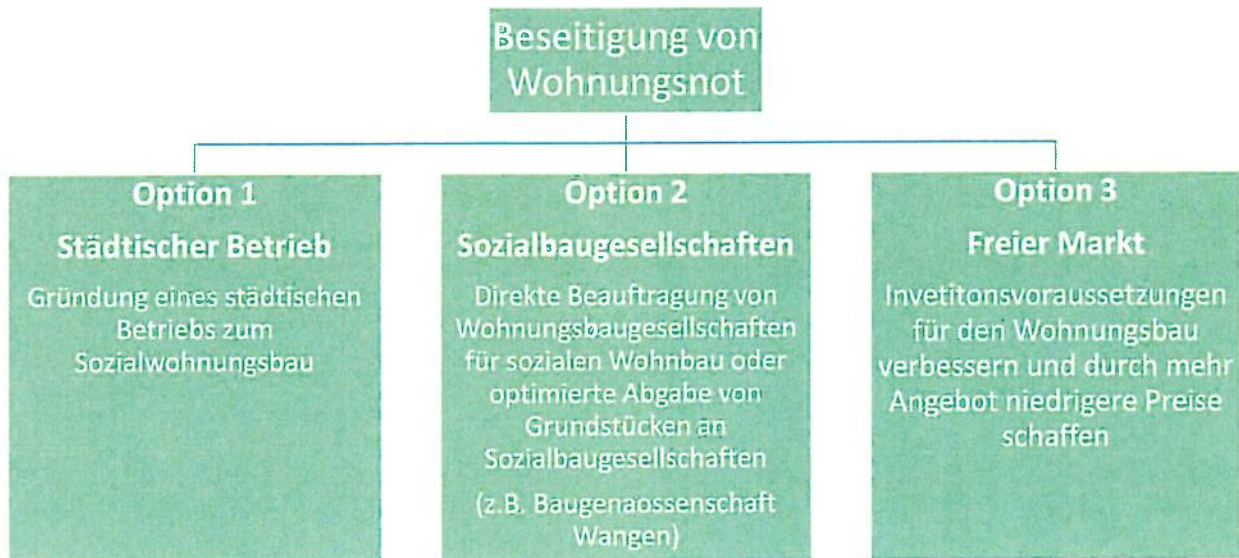
Wohnraum in Isny

Sachverhalt:

Es herrscht Wohnungsknappheit in Isny. Durch wirtschaftliche Entwicklung wird diese Situation in den kommenden Jahren weiter verschärft (siehe Planung Dethleffs, Centerparks usw.).

Möglich Lösungen:

Wie die Veranstaltung „Bezahlbar Wohnraum für alle“ des Isnyer Ortsvereins der SPD gezeigt hat gibt es drei Optionen die Wohnungsknappheit zu beseitigen.



Antrag:

Die drei oben genannten Optionen werden von der Verwaltung untersucht. Folgenden Informationen sind Grundvoraussetzung eine neue Sitzungsvorlage:

- Einholen von Erfahrungsberichten der Umliegenden Kommunen die für dieses Problem bereits Lösungen gefunden haben wie z.B. Weingarten, Ravensburg, Wangen, Bad Wurzach.
- Darstellen unter Vollkostenbetrachtung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Städtischen Mietwohnungsbauten.

Städtischer Betrieb	Sozialbaugesellschaften	Freier Markt
<ul style="list-style-type: none"> - Businessplan - Umfang (z.B. Wohnbau, Verwaltung der Wohnungen, Mietverwaltung Städtische Gebäude, Verwaltung NTA-Wohnheime usw.) - Steuerliche Betrachtung - Haftungsrisiken - Verwaltungsaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüberstellung vom Verkauf der Grundstücke am freien Markt und den für Sozialbaugesellschaft möglichen Optionen (Verschenken, günstig verkaufen, Erbpacht, Projektentwicklungsauftrag, usw.). - Steuerliche Betrachtung - Haftungsrisiken - Verwaltungsaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung des Bedarfs. - Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten über z.B. B-Plan Gestaltung, günstigere Grundstückspreise usw. . - Aufzeigen von wissenschaftlichen Quellen zu Thema Beseitigung von Wohnungsnot. - Steuerliche Betrachtung - Haftungsrisiken - Verwaltungsaufwand

Unterstützer des Antrags:

SPD-Fraktion im Gemeinderat Isny

22.10.2018

Antrag 1:

Gründung einer städtischen Wohn(ungs)baugesellschaft bzw. eines Eigenbetriebs zum 01.01.2019 oder früher

Antrag 2:

Herstellung / Kauf einer eigenen (Neubau-)Wohnraumimmoblie mit ca. 14 Wohneinheiten, in der „bezahlbarer Wohnraum“ analog unseren Festsetzungen und explizit für ausgewählte Bedarfsgruppen zur Miete angeboten wird.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Magenreuter,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

mit den Festsetzungen zur Schaffung für bezahlbaren Wohnraum wird heute ein erster Schritt in die richtige Richtung gemacht.

Das ist aber bei weitem noch nicht ausreichend!

Wir haben den kommunalen Auftrag die Grundversorgung der Einwohner Isnys mit Wohnraum zur erfüllen und es liegt in unserer sozialen Verantwortung, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

Private Anbieter können oder wollen das nicht leisten.

Durch den fortschreitenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel wird die Zahl derer, die die Mieten des freien Marktes nicht mehr bezahlen können, weiter ansteigen. Um dieser gesellschaftlichen Herausforderung zu begegnen, sind kommunale Wohnungen unverzichtbar.

In allen Städten, die nach unserer Kenntnis erfolgreich bezahlbaren Wohnraum zur Miete anbieten können, gelingt dies u.a. deshalb so gut, da neben privaten Anbietern auch die Städte selbst oder durch eigene Wohn(ungs)baugesellschaften Wohnungen zu vergleichsweise günstigen Mieten anbieten.

Und entgegen der oft geäußerten Skepsis wirtschaften die meisten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wirtschaftlich.

Dies sollten bzw. müssen wir zum Vorbild nehmen und schnellstmöglichst eine eigene Gesellschaft bzw. einen entsprechenden Eigenbetrieb gründen.

Diese Gesellschaft bzw. dieser Eigenbetrieb, in den die städtischen (Wohn)Immobilien überführt werden sollen, soll dann auf unseren stadteigenen Grundstücken zusätzlichen Wohnraum schaffen und diesen Wohnungssuchenden gemäß unseren Festlegungen bezahlbar zur Verfügung stellen. Hierbei sollen auch Bedarfsgruppen gemäß unseren Festsetzungen besonders berücksichtigt werden.

Ziel sollte sein, dass die Stadt oder ihre Gesellschaft in den nächsten 3 Jahren ca. 40 bis 50 zusätzliche Wohnungen anbieten kann.

Wir bitten Sie Herr Bürgermeister, diesen Antrag gemäß § 34 der Gemeindeordnung bis spätestens zur übernächsten Sitzung des Gemeinderats zur Beratung und Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Stöckle

Basisvariante (Stand: 15.04.2019)

Kalkulation Mietwohnungsbau, Gebäude mit 12 Wohneinheiten

BRUTTO

1)	KG 100	Grundstück	1.600	m ² x	230,00	EUR	=	368.000,00	EUR
		+ Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom, Telekom, Wärme usw.						15.000,00	EUR
								<u>383.000,00</u>	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00	qm					455,95 EUR / qm

2)	KG 300-400	Bauwerk + techn. Anlagen (vgl. Bkl 2018, mittlerer Standard)							
		durchschnittl.	2.000,00	EUR/ qm Wohnfläche					
		+ 8% Baukostensteigerung bis 2019/20 =						2.160,00	EUR

3)	KG 500-700	Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten							
		pauschal	25%	aus 1.815,13 EUR =	453,78	EUR			

2) + 3)		70	m ² x	12	WE x	2.613,78	EUR	=	2.195.576,47	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00	qm					2.613,78 EUR / qm	

1) + 2) + 3)								<u>2.578.576,47</u>	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00	qm					3.069,73 EUR / qm

4)	Kosten								
	-	Zinsen	1,50%	aus	1) + 2) + 3)	=	19.339,32	EUR	
	-	Tilgung	2,00%	aus	2) + 3)	=	43.911,53	EUR	
	-	Personalkosten				=	7.500,00	EUR	
	-	Steuern, Versicherung usw.		(in Nebenkosten umlegbar)		=	0,00	EUR	
	-	Instandhaltung	840	qm	à 10,00	EUR	=	8.400,00	EUR
	-	Mietausfallwagnis	5%	aus	5)	=	4.586,40	EUR	
							<u>83.737,25</u>	EUR	

5)	Mieteinnahmen									
	(von	12 WE	30%	soziale Mietwohnungen	70%	entsprechend Mietspiegel)				
		70	m ² x	8,4 WE x	10,00	EUR / m ² x	12,00	Monate =	70.560,00	EUR
		70	m ² x	3,6 WE x	7,00	EUR / m ² x	12,00	Monate =	21.168,00	EUR
							ca.		<u>91.728,00</u>	EUR

6)	Zuschussbedarf/ Überschuss								
		Mieteinnahmen						91.728,00	EUR
		./. Kosten						83.737,25	EUR
		Überschuss						<u>7.990,75</u>	EUR

worst case (Stand: 15.04.2019)

Kalkulation Mietwohnungsbau, Gebäude mit 12 Wohneinheiten

BRUTTO

1)	KG 100	Grundstück	1.600 m ² x	230,00	EUR	=	368.000,00	EUR
		+ Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom, Telekom, Wärme usw.					15.000,00	EUR
							<u>383.000,00</u>	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche		840,00	qm		455,95 EUR / qm	

2)	KG 300-400	Bauwerk + techn. Anlagen (vgl. BKl 2018, mittlerer Standard)							
		durchschnittl.	2.200,00	EUR/ qm Wohnfläche				+10%	
		+	12%	Baukostensteigerung bis 2019/20 =			2.464,00	EUR	+4%-Punkte

3)	KG 500-700	Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten							
		pauschal	25%	aus	2.070,59	EUR	=	517,65	EUR

2) +3)		70	m ² x	12	WE	x	2.981,65	EUR	=	2.504.583,53	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche		840,00	qm					2.981,65	EUR / qm

1) + 2) +3)							<u>2.887.583,53</u>	EUR
		entspricht anteilig je Wohnfläche		840,00	qm		3.437,60 EUR / qm	

4)	Kosten									
	-	Zinsen	1,50%	aus	1) + 2) + 3)	=	21.656,88	EUR		
	-	Tilgung	2,00%	aus	2) +3)	=	50.091,67	EUR		
	-	Personalkosten				=	7.500,00	EUR		
	-	Steuern, Versicherung usw.			(in Nebenkosten umlegbar)	=	0,00	EUR		
	-	Instandhaltung	840	qm	à 10,00	EUR	=	8.400,00	EUR	
	-	Mietausfallwagnis	5%	aus	5)	=	4.586,40	EUR		
							<u>92.234,95</u>	EUR		

5)	Mieteinnahmen											
	(von	12	WE	30%	soziale Mietwohnungen	70%	entsprechend Mietspiegel)					
		70	m ² x	8,4	WE	x	10,00	EUR / m ² x	12,00	Monate =	70.560,00	EUR
		70	m ² x	3,6	WE	x	7,00	EUR / m ² x	12,00	Monate =	21.168,00	EUR
									ca.	<u>91.728,00</u>	EUR	

6)	Zuschussbedarf/ Überschuss										
	Mieteinnahmen									91.728,00	EUR
	./. Kosten									92.234,95	EUR
	Zuschussbedarf									<u>-506,95</u>	EUR
	Fehlbetrag/Überschuss im Vergleich zu Basiskalkulation									<u>-8.497,69</u>	EUR

best case (Stand: 15.04.2019)

Kalkulation Mietwohnungsbau, Gebäude mit 12 Wohneinheiten

				BRUTTO		
1)	KG 100 Grundstück	1.600 m ² x	230,00 EUR	=	368.000,00 EUR	
		+ Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom, Telekom, Wärme usw.			15.000,00 EUR	
					<u>383.000,00 EUR</u>	
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00 qm			455,95 EUR / qm
2)	KG 300-400 Bauwerk + techn. Anlagen (vgl. BKI 2018, mittlerer Standard)					
		durchschnittl.	2.000,00 EUR/ qm Wohnfläche			
		+ 5% Baukostensteigerung bis 2019/20 =			2.100,00 EUR	-3%-Punkte
3)	KG 500-700 Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten					
		pauschal 20% aus 1.764,71 EUR =	352,94 EUR			-5%-Punkte
2) +3)		70 m ² x 12 WE x	2.452,94 EUR	=	2.060.470,59 EUR	
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00 qm			2.452,94 EUR / qm
1) + 2) +3)					<u>2.443.470,59 EUR</u>	
		entspricht anteilig je Wohnfläche	840,00 qm			2.908,89 EUR / qm
4)	Kosten					
		- Zinsen	1,05% aus	1) + 2) + 3)	= 12.828,22 EUR	0,0 % 1/3, 1,5 % 2/3
		- Tilgung	2,00% aus	2) +3)	= 41.209,41 EUR	
		- Personalkosten			= 7.500,00 EUR	
		- Steuern, Versicherung usw.	(in Nebenkosten umlegbar)		= 0,00 EUR	
		- Instandhaltung	840 qm à	7,00 EUR	= 5.880,00 EUR	Ansatz 7-11€ je nach Alter
		- Mietausfallwagnis	2% aus	5)	= 1.834,56 EUR	Ansatz 2-5%
					<u>69.252,19 EUR</u>	
5)	Mieteinnahmen					
		(von 12 WE 30% soziale Mietwohnungen 70% entsprechend Mietspiegel)				
		70 m ² x 8,4 WE x 10,00 EUR / m ² x 12,00 Monate =			70.560,00 EUR	
		70 m ² x 3,6 WE x 7,00 EUR / m ² x 12,00 Monate =			21.168,00 EUR	
				ca.	<u>91.728,00 EUR</u>	
6)	Zuschussbedarf/ Überschuss					
		Mieteinnahmen			91.728,00 EUR	
		./. Kosten			69.252,19 EUR	
		Überschuss			<u>22.475,81 EUR</u>	
		Fehlbetrag/Überschuss im Vergleich zu Basiskalkulation			<u>14.485,06 EUR</u>	

Der GR beauftragt die Stadt zeitnah mit der IKP/Landkreis RV In Verhandlung zu treten mit dem Thema:

Ausbau des Gebäudes Wilhelmstift (ehemaliges Krankenhaus Isny) zu einem Gesundheitszentrum Isny.

Begründung:

Die Altersstruktur der noch aktiven niedergelassenen Isnyer Ärzte verlangt eine neue Organisation der medizinischen Versorgung in unserer Stadt. Statt Einzelpraxen bevorzugen die künftigen Ärzte konzentrierte Zentren mit breitem medizinischem Angebot.

Wenn wir den notwendigen Generationswechsel positiv begleiten wollen, muß die Stadtverwaltung und der Gemeinderat die bisherigen Aktivitäten in zielführende Verhandlungen umwandeln.

Dafür halten wir das bestehende und früher als Krankenhaus genutzte Objekt Wilhelmstift für absolut geeignet. Dessen Infrastruktur passt perfekt und die oft sehr kritisch beurteilte Gebäudesubstanz ist viel besser als immer wieder behauptet wird.

Herr Dr. Guntram Fischer hat als Beauftragter der Stadt eine Analyse erstellt, die die Sinnhaftigkeit dieses Vorgehens eindrucksvoll belegt.

In unserer Befürchtung, dass die Abrisslobby das Gesamtgelände für andere Zwecke nutzen will, und die medizinische Versorgung durch niedergelassene Ärzte in unserer Stadt gefährdet werden könnte, stellen wir folgenden Antrag:

- 1.) Baldige Vorstellung der Studie von Dr. Fischer
- 2.) Besichtigung des Gebäudes durch den Gemeinderat
- 3.) Verhandlung mit unserem Landrat u. der IKP
- 4.) Ständige Info an den GR über den aktuellen Verhandlungsstand

Bei den Verhandlungen möchten wir die Beteiligung der GR-Fraktionen, um gegenüber dem Landkreis die Wichtigkeit dieser Zielsetzung für die Stadt und deren Bevölkerung von Anfang an zu unterstreichen.

Für die Fraktion der Freien Wähler

G. Mayer
