



Aktenzeichen	Datum		
	19.04.2021		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Wirtschaftsförderung	Herr Kramer		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	06.07.2021	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	28.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff
**Antrag der SPD-Fraktion vom 22.10.2020;
Gründung einer landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft**

Anlagen:
Antrag_SPD_Wohnungsbaugesellschaft
Wohnungsbaugesellschaft_KA_20210504

Vorschlag zum Beschluss:

Der Landkreis fasst einen Beschluss zur Ausarbeitung eines Konzeptes über die Rahmenbedingungen einer landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft mit dem Zweck die Mietshausverwaltung für vorhandene und künftige Wohnbestände der kreisangehörigen Kommunen zu übernehmen und perspektivisch auch Neubauprojekte umzusetzen.

Der Landkreis nimmt dabei seine koordinierende — und damit überörtliche — Funktion bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wahr und wird ferner gegenüber den kreisangehörigen Gemeinden im Rahmen der Aufsicht beratend tätig.

Die Ausarbeitung des Konzeptes wird an die Zugspitz Region GmbH übertragen, die Abwicklung soll über das Förderprojekt des Regionalmanagements Bayern „Bezahlbarer Wohnraum in der Zugspitz Region“ erfolgen. Der Landkreis ist unterstützend tätig.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Im Jahr 2020 sind Anträge von mehreren Fraktionen zum Themenkomplex Gründung einer landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft an den Landkreis zur Behandlung eingegangen. Daraufhin wurde in der Sitzung des Kreistags am 22. Oktober 2020 Herr Kleinen, Geschäftsführer der Wohnbau Weilheim GmbH eingeladen, um einen Vortrag zum Thema zu halten.

Am 22. Oktober 2020 stellte die SPD-Fraktion den Antrag zur Gründung einer Landkreis-Wohnungsbau-Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft soll die Miethausverwaltung für vorhandene und künftige Wohnbestände der kreisangehörigen Kommunen sein.

II. Sach- und Rechtslage

In den letzten Jahren haben sich die kommunalen Gremien inkl. Zugspitz Region GmbH bereits mehrfach mit dem Themenkomplex Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beschäftigt.

Nach dem Vortrag von Herrn Kleinen, Geschäftsführer der Wohnbau Weilheim GmbH in der Kreistagssitzung am 22. Oktober 2020, ging zu dem Thema der aktuelle Antrag der SPD-Fraktion ein, der heute behandelt wird.

Im Vorfeld wurden von Herrn Nebel Informationen zur Rechtslage eingeholt, ob der Landkreis bezüglich der kommunalen Zuständigkeit eine landkreiseigene Wohnungsbaugesellschaft gründen darf.

Die Zuständigkeit und Mitwirkung der Landkreise wurde durch die Beantwortung der Anfrage eines Landtagsabgeordneten der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN im Oktober 2017 geklärt. Das bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr beantwortete die Anfrage, ob es möglich ist, dass Landkreise in Kooperation mit Gemeinden kommunale Wohnungsbauunternehmen gründen und in Trägerschaft behalten, folgendermaßen:

„Kommunale Gebietskörperschaften dürfen sich unter der Voraussetzung an Kooperationen beteiligen, dass sie damit eine für sie bestehende Aufgabe wahrnehmen. Ist eine Kommune zur Erledigung bestimmter Aufgaben nicht berechtigt oder verpflichtet, kann eine Zuständigkeit nicht durch die Teilnahme an einer Kooperation erst begründet werden. Dies gilt für die im Gesetz über die Kommunale Zusammenarbeit (KommZG) geregelten Formen kommunaler Zusammenarbeit genauso wie für die Mitwirkung an sonstigen Kooperationen, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, wobei es keine Rolle spielt, ob diese privatrechtlich oder öffentlich verfasst sind.“

Eine Beteiligung des Landkreises an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften würde also grundsätzlich einen Aufgabenbezug erfordern. Der soziale Wohnungsbau fällt jedoch nicht in den eigenen Wirkungskreis der Landkreise, sondern gemäß Art. 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung i. V. m. Art. 83 Abs. 1 und Art 106 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden und ist im Übrigen eine staatliche Aufgabe. Eine Aufgabe der Landkreise zum sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus den genannten Regelungen nicht.

Landkreise können allerdings eine koordinierende — und damit überörtliche —

Funktion bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausüben. Ferner wird das staatliche Landratsamt gegenüber den kreisangehörigen Gemeinden im Rahmen der Aufsicht beratend tätig.

Eine Aufgabe der Landkreise kann sich allerdings bei historisch bedingten Aktivitäten ergeben, d. h. im Rahmen überkommener Mitgliedschaften von Landkreisen in den weitgehend in den Nachkriegsjahren gegründeten Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften. Diese Unternehmen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern sich der soziale Wohnungsbau organisch aus der bisherigen Geschäftstätigkeit entwickelt, d. h. im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftstätigkeit gefördert und ausgebaut wird. Nur im Fall einer wesentlichen Erweiterung dieser Unternehmen wäre die unternehmerische Tätigkeit eines Landkreises gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 1 der Landkreisordnung an den aktuell geltenden Zulässigkeitsvorschriften für eine kommunale Unternehmenstätigkeit zu messen.

Daraus lässt sich die Möglichkeit einer Beteiligung des Landkreises als Gesellschafter einer Wohnungsbaugesellschaft ableiten, jedoch nicht mit einem beherrschenden oder überwiegenden Anteil an der Gesellschaft.

Das Thema Gründung einer neuen oder weiteren Wohnungsbaugesellschaft ist nicht nur in unserem Landkreis aktuell, sondern stand oder steht bei weiteren Landkreisen auf der Tagesordnung. So soll im Landkreis Weilheim-Schongau eine weitere Wohnungsbaugesellschaft gegründet werden, die sich um die Verwaltung der vorhandenen kommunalen Wohnungen kümmert. Auch in weiteren Städten und Landkreisen wurden nach Information des VdW (Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen) in den letzten Jahren kommunale Wohnungsbaugesellschaften gegründet, bzw. sind gerade im Gespräch zur Gründung.

Im Nachgang zur Kreistagssitzung am 22. Oktober 2020 erfolgte die Abfrage einer unverbindlichen Interessensbekundung der Gemeinden zur Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft (Rückmeldung und Details der Umfrage siehe Präsentation).

Insgesamt bekundeten 19 Gemeinden ihr Interesse an einer Gesellschaft die kommunale Wohnungen verwaltet und perspektivisch auch Neubauprojekte umsetzt.

Um eine Wohnungsbaugesellschaft effizient betreiben zu können ist es vor allem wichtig, Skaleneffekte bei der Mietverwaltung, Instandhaltung und ggf. weiterer zu übernehmenden Dienstleistungen zu erzielen. Daher sollten sich so viele Gemeinden wie möglich beteiligen, besonders wichtig ist die Beteiligung der Gemeinden mit einer hohen Anzahl an kommunalen Wohnungen, wie Garmisch-Partenkirchen, Murnau oder Oberammergau.

Sollten alle Gemeinden, die ihr Interesse bekundet haben in die Gesellschaft eintreten, könnte die Gesellschaft zu Beginn einen Umfang von ca. 400 Wohnungen verwalten. Mitgerechnet die kommunalen Wohnungen, die sich im Bau oder Planungen befinden läge der Umfang perspektivisch bei ca. 550 Wohnungen. Diese Werte stellen nach Rücksprache mit Herrn Kleinen, Geschäftsführer der Wohnbau Weilheim GmbH die Untergrenzen dar, um eine Mietverwaltung und die Übernahme von weiteren Dienstleistungen effizient in einer Gesellschaft betreiben zu können. Sollte einer oder mehrere der großen Orte kein Interesse am Beitritt haben, kann die Gesellschaft schwer effizient ihre Arbeit betreiben.

Der genaue Aufgabenzuschnitt der Gesellschaft, die Kostenstruktur bzw. – verrechnung und die weiteren Rahmenbedingungen werden nach positiver Beschlussfassung gemeinsam mit den Kommunen und dem VdW Bayern durch die Zugspitz Region GmbH ausgearbeitet.

Als Fazit kann jedoch gezogen werden, dass eine Wohnungsbaugesellschaft durch die Spezialisierung, die Bewirtschaftung der kommunalen Wohnungen in jedem Fall effizienter durchführen kann, als die reguläre Verwaltung einer Kommune.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach der GeschO KT erfolgt die Vorberatung durch den Kreisausschuss und die Entscheidung durch den Kreistag.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) 10.000 € (angenommene Projektkosten der Zugspitz Region GmbH im Rahmen des Förderprojekts „bezahlbarer Wohnraum)	Jährliche Folgekosten/-lasten 2.000 € (geschätzte laufende Unterhaltskosten der GmbH für den Landkreis)	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zuschüsse) 8.000 € (Bearbeitung über Zugspitz Region GmbH, Förderquote Projekt 80%)		
<input checked="" type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt <input type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt				