

1. Ergänzungsvorlage zur Vorlage Nr. 819/2016-2
zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 01.12.2016, TOP 8

Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung ein Konzept zu entwickeln, um die aus der Wohnungsmarktanalyse abgeleiteten Ziele

- unter Nutzung von Instrumenten zur Steuerung der privaten Bautätigkeit innerhalb der bestehenden Verwaltungsstrukturen alternativ
- durch Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu erreichen.

Sachverhalt

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte in seiner Sitzung am 3. November 2016 die Ausführungen der beauftragten Gutachter des Beratungsunternehmens Rödl & Partner, Köln, zur Kenntnis genommen und die Angelegenheit zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Das Beratungsunternehmen stellt dar, dass die aus der Marktanalyse abgeleiteten Ziele mit unterschiedlichen Handlungskonzepten erreicht werden können. Grundsätzlich ist sowohl die Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft als auch die Nutzung von Instrumenten zur Steuerung der privaten Bautätigkeit innerhalb der bestehenden Verwaltungsstrukturen geeignet, die Zielsetzungen zu realisieren.

In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Handlungsstrategien empfiehlt das Beratungsunternehmen unter Berücksichtigung von Bewertungskriterien eine Umsetzung innerhalb der bestehenden Verwaltungsstrukturen.

Der Empfehlung liegen folgende Bewertungskriterien zu Grunde:

- Zielbeitrag
Beschreibt, wie gut das Handlungskonzept geeignet ist, die definierten Ziele zu erreichen; je stärker die Handlungskonzepte auf das Erreichen der Zielzustände hinwirken, desto positiver die Bewertung.
- Risiko
Dient als Bewertungskriterium für die wirtschaftlichen Risiken, die die Umsetzung eines bestimmten Handlungskonzeptes birgt; ein höheres Risiko wird negativ bewertet.
- Kapitalbedarf
Beschreibt die zur Umsetzung des jeweiligen Handlungskonzepts notwendigen Geldmittel; ein höherer Kapitalbedarf führt zu einer negativen Bewertung.
- Entwicklungspotenzial
Bewertet wird, wie gut bzw. wie einfach die Aktivität in einem Handlungskonzept in langfristiger Perspektive ausgeweitet werden kann; gute Möglichkeiten zur Ausweitung werden positiv bewertet.

Als nachteilig werden bei der Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft insbesondere die mit der Gründung einer eigenständigen Gesellschaft einhergehenden Risiken sowie der damit verbundene Kapitalbedarf gesehen.

Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen

ein Konzept zur konkreten Umsetzung entwickeln. Gegenstand des Konzeptes soll auch die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter sein. Die Konzeptentwicklung erfordert zusätzlichen externen Beratungsaufwand, dessen Höhe derzeit noch nicht beziffert werden kann.

Hinsichtlich der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft bedarf es der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Diese wird insbesondere prüfen, inwieweit der Geschäftsplan mit dem Haushaltssicherungskonzept der Stadt vereinbar ist.

Sollte der Rat mehrheitlich die Alternative beschließen, dann würde die Verwaltung auch die Gemeinde Alfter mit ihrer bereits bestehenden Wohnungsbaugesellschaft in die Überlegungen einbeziehen. Ein erstes Gespräch ist bereits geführt worden. Danach ist die Gemeinde Alfter grundsätzlich gesprächsbereit.