

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	30.10.2024
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.11.2024

### **Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2024: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen**

#### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung verweist auf den beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 09.02.2024.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft ist ein vielschichtiger und komplexer Prozess, der verschiedene rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Aspekte umfasst. Die wichtigsten Punkte dabei sind:

- Rechtliche Grundlagen
- Finanzielle, wirtschaftliche und steuerliche Aspekte (Kapitalbedarf, Wirtschaftlichkeitsberechnungen)
- Organisatorische Aspekte (Verwaltung, Struktur)
- Sozialer Auftrag (Sozialer Wohnungsbau, Nutzungsüberlassung)
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Grundlegende Voraussetzung ist außerdem das Vorhandensein entsprechender städtischer Grundstücke, die in eine Genossenschaft eingebracht bzw. dieser im Wege der Erbpacht zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit verfügt die Stadt jedoch nicht über entsprechende Grundstücke. Solche würden erst im Rahmen der Entwicklung weiterer Baugebiete entstehen – und auch das nur in einem überschaubaren Umfang. Üblicherweise verwalten Wohnungsbaugenossenschaften einen großen Wohnungsbestand, der den dann hierfür zu investierenden finanziellen und personellen Aufwand durchaus rechtfertigt.

Die Verwaltung ist mangels fachlicher Kompetenz selbst nicht in der Lage, eine umfassende Bewertung geschweige eine fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen, da hier auch genossenschaftsrechtliche und steuerrechtliche Gesichtspunkte zu bewerten sind.

Zur Beurteilung müsste aus Sicht der Verwaltung ein spezialisiertes Büro gegen entsprechendes Entgelt beauftragt werden. Sollte der Rat die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Betracht ziehen, wäre eine umfassende Beratung und Begleitung durch Experten unabdingbar.

Alternativ könnte die Stadt Baugrundstücke in Eigenregie oder über die Entwicklungsgesellschaft entwickeln und bereitstellen, indem sie bestimmte Bedingungen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus an den Verkauf knüpft.

Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auch auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Erstellung von Bauplatzvergabekriterien. Dieser Antrag zielt darauf ab, die Vergabe von Bauplätzen transparenter zu gestalten und soziale Kriterien zu berücksichtigen.

Die Stadt orientiert sich bei den Preisverhandlungen ihrer Baugrundstücke bisher am Bodenrichtwert und bietet sie nicht grundsätzlich unter dem Marktwert an. Im Rahmen von

Bauplatzvergaberichtlinien könnten zukünftig auch Vergünstigungen für Investoren im Bereich des sozialen Wohnungsbaus geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft aktuell nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen sollte die Entwicklung von Baugrundstücken für den sozialen Wohnungsbau in Eigenregie oder über die Entwicklungsgesellschaft in den Fokus rücken, begleitet von der Ausarbeitung transparenter Bauplatzvergabekriterien. Dies würde es der Stadt ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu fördern, ohne die finanziellen und organisatorischen Risiken einer Genossenschaftsgründung einzugehen.

#### **Ursprünglicher Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kosten-/Nutzenrechnung für die Errichtung sozialen Wohnraums über eine Genossenschaft in Erbpacht einerseits und den Bau sozialen Wohnraums in eigener Verantwortung andererseits, zu erstellen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und für die folgende Sitzung des Ausschusses den Fraktionen vorzulegen.

Der Beschlussvorschlag wurde in der 25. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.10.2024 wie folgt geändert:

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kosten-/Nutzenrechnung für die Errichtung sozialen Wohnraums über eine Wohnungsbaugesellschaft einerseits und den Bau sozialen Wohnraums in eigener Verantwortung andererseits, zu erstellen, die Umsetzbarkeit zu prüfen und für die folgende Sitzung des Ausschusses den Fraktionen vorzulegen.

#### **Anlage:**

Antrag der SPD-Fraktion: Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen

(Verwaltung, Frau Kamphausen, 02451/629-136)