

Stadtverwaltung Münzenberg

Der Magistrat der Stadt Münzenberg
Sachgebiet: Bauverwaltung

Münzenberg, den 06.03.2025

Vorlage für die Stadtverordnetensitzung am 19.03.2025

TOP 3 Gründung der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“

Sachverhalt:

Der Kreistag des Wetteraukreises hat in seiner Sitzung vom 2.7.2024 beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Grundlagen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Wetteraukreis schnellstmöglich zu erarbeiten und den Kreisgremien zur Beschlussfassung vorzulegen:
 - a) eine Förderrichtlinie
 - für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie
 - für die Erhaltung / Revitalisierung erhaltenswerter Bausubstanz in Ortskernen, soweit dadurch Wohnraum entsteht oder von der Vernichtung bedrohter Wohnraum erhalten wird
 - b) den Entwurf eines Gesellschaftsvertrags, der in Anlehnung an das Beispiel der „Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH“ (SWS-GmbH) den Rahmen schafft für
 - vielfältige Beratungs- und Unterstützungsleistungen der GmbH für ihre kommunalen Gesellschafter sowie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Gebiet der kommunalen Gesellschafter und
 - die Option der eigenen Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden und den Betrieb der Liegenschaften zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Wetteraukreis durch die GmbH sowie die Option des Ankaufs von leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden zwecks Sanierung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Wetteraukreis durch die GmbH mit dem Ziel, die Liegenschaft anschließend an andere Betreiber zu veräußern („Drehscheibenfunktion“).

Die Wohnungsbaugesellschaft tritt nicht als Konkurrent zu den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und den Kommunen auf.

2. Zur Finanzierung der o.g. Maßnahmen werden folgende Haushaltsmittel eingesetzt:
 - a) die im Kreishaushalt veranschlagten ehemaligen BIGO-Mittel in Höhe von 2,1 Mio. € (THH 05008 – BEM000984, Investitions-Nr. 2305008001)
 - b) nach Verbrauch der Mittel unter a) Haushaltsmittel des Kreises in jährlich sechsstelliger Höhe; diese sind erstmalig in der mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltsplans 2025 abzubilden.

Die Förderrichtlinie gemäß Ziff. 1 a) des Kreistagsbeschlusses ist am 18.12.2024 vom Kreistag des Wetteraukreises beschlossen worden und am 20.12.2024 in Kraft getreten.

In Ausführung von Ziff. 1 b) des Kreistagsbeschlusses vom 2.7.2024 wurde darüber hinaus der Gesellschaftsvertrag der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ erarbeitet und den Städten und Gemeinden zur Abstimmung vorgelegt. Ziel ist die Gründung einer

gemeinsamen GmbH durch den Wetteraukreis und alle teilnahmeinteressierten kreisangehörigen Städte und Gemeinden im 1. Halbjahr 2025.

Die Eckpunkte des Gesellschaftsvertrags (Anlage) werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags die Schaffung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Wetteraukreis unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Belange zum Zweck der Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Zu diesem Zweck soll die Gesellschaft gemäß § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in erster Linie administrativ tätig werden, d.h. Beratungs- und Unterstützungsleistungen für die Städte und Gemeinden erbringen, die ihre Gesellschafter sind. Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden und dem Betrieb der Liegenschaften sollen vorrangig von Dritten erbracht werden. „Dritte“ in diesem Sinne sind z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Private.

Die klare Konzentration der GmbH auf Beratungs- und Unterstützungsleistungen für ihre Gesellschafter in § 2 Abs. 1 und die Vorrangregelung zugunsten Dritter bei Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden und dem Betrieb von Liegenschaften in § 2 Abs. 2 trägt auch der Zielsetzung des Kreistagsbeschlusses vom 2.7.2024 Rechnung, dass die „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ nicht als Konkurrentin zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen auftritt. Gemäß § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags besteht zwar eine Option der GmbH, auch z.B. Grundstücke und Gebäude zu erwerben, zu sanieren und zu veräußern, dies jedoch nur im Rahmen des Gesellschaftszwecks nach den Absätzen 1 und 2; Gleiches gilt auch für die Regelungen der Absätze 4 und 5 in § 2. Vor diesem Hintergrund hat auch das Regierungspräsidium Darmstadt als Aufsichtsbehörde des Wetteraukreises in einer Vorabstimmung die Einschätzung bestätigt, dass die Tätigkeit der GmbH keine wirtschaftliche Tätigkeit im gemeindewirtschaftsrechtlichen Sinne darstellt (vgl. §§ 121 ff. HGO), sondern eine Tätigkeit im Rahmen der Daseinsvorsorge. Infolgedessen ist u.a. die Durchführung eines Markterkundungsverfahrens gemäß § 121 Abs. 6 HGO i.V.m. § 52 HKO vor der Gründung der GmbH entbehrlich.

Die Gründung der Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH ermöglicht durch ihre auf Dauer angelegten zielgerichteten Aktivitäten und Initiativen sowie durch die Vernetzung der GmbH mit allen relevanten Akteuren für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum Handlungsmöglichkeiten, die über die Förderrichtlinie des Wetteraukreises für bezahlbaren Mietwohnraum hinausgehen und diese wirkungsvoll ergänzen. Für die Städte und Gemeinden, die der GmbH beitreten, entstehen durch ihre Mitarbeit in der Gesellschafterversammlung neue Teilhabe- und Mitgestaltungsmöglichkeiten auf diesem zentralen kommunalen Aufgabenfeld. Sie haben darüber hinaus die Möglichkeit, jederzeit das bei der GmbH vorhandene zentrale Know-how in allen Fragen rund um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Die Beteiligung an der GmbH bietet ihnen zudem erstmalig die Chance einer gemeindeübergreifenden und kreisweiten Zusammenarbeit auf diesem Feld mit allen damit verbundenen positiven Effekten wie Wissens- und Erfahrungsaustausch, das Kennenlernen von Best-Practice-Beispielen, das Profitieren von gemeinsamen Netzwerken sowie geringere Kosten bei der gemeinsamen Inanspruchnahme externer Expertise.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

Die **Geschäftsführung** vertritt gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags die Gesellschaft und führt sie mit dem Ziel der Erfüllung des Gesellschaftszwecks. Sie berät, begleitet und unterstützt die kommunalen Gesellschafter bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Als zentrale Kompetenzstelle baut sie ein entsprechendes Netzwerk auf und macht dieses für die Gesellschafter nutzbar

Sie ist somit Kontaktdrehscheibe und „Kitt“ zwischen den Akteuren, bringt z.B. Grundstückseigentümer und Bauinteressenten (Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, Private) zusammen, hat Überblick über die „Szene“ und recherchiert nach geeigneten Grundstücken und Gebäuden für eine Wohnbebauung oder Umnutzung. Sie kennt alle aktuellen Förderrichtlinien, unterstützt die Gesellschafter (Kommunen) bei der Fördermittelbeantragung, gewährleistet das Wissensmanagement zwischen den Gesellschaftern zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“ inkl. innovativer Ansätze wie modulares Bauen, serielles Bauen etc. und berät ihre Gesellschafter bei Bebauungsplänen, Gebietsumwidmungen, Sanierungs-/Umbaumaßnahmen und Leerstandentwicklung bzgl. der Realisierung bezahlbaren Wohnraums. Darüber hinaus organisiert die Geschäftsführung die Öffentlichkeitsarbeit rund um die Förderung bezahlbaren Wohnraums im Wetteraukreis.

Für die Städte und Gemeinden, die der Gesellschaft beitreten, beabsichtigt der Wetteraukreis, im Jahr 2025 eine Wohnraumbedarfsanalyse bei einem Fachinstitut zu beauftragen, die künftig regelmäßig fortgeschrieben werden soll. Hieraus werden sich weitergehende Erkenntnisse über Art und Umfang der Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum vor Ort (z.B. Ein-, Zwei-, Drei- oder Mehrpersonenhaushalte?) und weitere strategische Steuerungsdaten für die Tätigkeit der Gesellschaft ergeben. Zur Finanzierung der Analyse sind im Haushaltsentwurf 2025 des Wetteraukreises 50.000 Euro veranschlagt.

Die Aufgaben der Geschäftsführung sollen – u.a. dem erfolgreichen Beispiel der SWS-GmbH im Kreis Gießen¹ folgend – in Personalunion von einem/einer entsprechend qualifizierten Beschäftigten der Kreisverwaltung wahrgenommen werden. Dies bringt zahlreiche Synergieeffekte mit sich wie z.B. die mögliche Mitnutzung von vorhandenem Büroraum und vorhandener Arbeitsplatzausstattung, die Entbehrlichkeit eines zusätzlichen Overheads, die qualifizierte Mitbetreuung der Informations- und Kommunikationstechnik der GmbH in der Kreisverwaltung und der regelmäßige und enge Kontakt mit den für die Aufgabe relevanten Ämtern der Kreisverwaltung (z.B. Bauamt, Kreisentwicklung, Wohnbauförderungsstelle). Für die Tätigkeit der Geschäftsführung ist von einer Stellenwertigkeit nach Entgeltgruppe 12 TVöD auszugehen. Die Personal- und Arbeitsplatzkosten der Geschäftsführung trägt der Wetteraukreis (§ 5 Gesellschaftsvertrag).

Die **Gesellschafterversammlung** ist das oberste Organ der Gesellschaft und entscheidet gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags über alle wichtigen Angelegenheiten. Hierzu gehören u.a.

- die Benennung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung, der Abschluss und die Änderung, Kündigung und Beendigung der Anstellungsverträge von Mitgliedern der Geschäftsführung sowie der Zielvereinbarungen mit Mitgliedern der Geschäftsführung,
- die Festlegung der Grundsätze der Geschäftspolitik und der Gesellschaftsziele,
- die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans sowie Beschlüsse über Vorhaben und Projekte mit einem finanziellen Volumen von mehr als 50.000 Euro (in Ausführung des Wirtschaftsplans),
- die Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Jahresergebnisses sowie die Entlastung der Geschäftsführung,
- die Aufnahme weiterer Gesellschafter,
- die Erhöhung des Stammkapitals,
- die Beteiligung der Gesellschaft an Unternehmen, Vereinen und sonstigen Organisationen,

¹ SWS GmbH = Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH; die Gründung der GmbH erfolgte im Jahr 2017; die Geschäftsführung ist seitdem in Personalunion einer Mitarbeiterin der dortigen Kreisverwaltung übertragen, die sie mit Zeitanteilen ihrer Planstelle bei der Kreisverwaltung wahrnimmt.

- die Änderung des Gesellschaftsvertrags und der Rechtsform der Gesellschaft sowie die Auflösung der Gesellschaft.

Besonders wichtige Entscheidungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Zu den besonders wichtigen Entscheidungen gehört z.B. die Festlegung der Gesellschaftsziele und der Grundsätze der Geschäftspolitik, die Erhöhung des Stammkapitals und die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans (d.h. die Entscheidung über die Finanz- und Personalausstattung der GmbH).

Stammkapital und Stimmrechte

Der Wetteraukreis bringt gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags eine Stammeinlage in Höhe von 51.000 Euro in die Gesellschaft ein, die Städte und Gemeinden, die der Gesellschaft beitreten, bringen jeweils eine Stammeinlage in Höhe von 2.000 Euro ein. Die Gesamthöhe des Stammkapitals wird in § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags ergänzt, sobald die Zahl der kommunalen Gesellschafter nach Vorliegen ihrer Gremienbeschlüsse bekannt ist.

Zusammenwirken GmbH / Förderrichtlinie für bezahlbaren Mietwohnraum

Nach der vom Kreistag am 18.12.2024 beschlossenen Richtlinie zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum im Wetteraukreis sind Anträge auf die Förderung von Bauvorhaben und Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe an die Wohnbauförderungsstelle des Wetteraukreises zu richten. Stichtage für die Abgabe von Förderanträgen sind der 31.3. und 30.9. eines Jahres. Die eingegangenen Anträge werden nach den Stichtagen jeweils von der Wohnbauförderungsstelle in eine Gesamtübersicht gebracht und zwecks Herstellung des Benehmens der Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Städte und Gemeinden, die der GmbH angehören, haben hierdurch die Möglichkeit, sich in der Gesellschafterversammlung regelmäßig und kreisweit über alle Vorhaben im Einzelnen zu informieren und über diese zu beraten. Die Gesellschafterversammlung bildet insofern eine interkommunale Plattform und ein Medium für den stetigen aktuellen gemeindeübergreifenden und kreisweiten Wissens- und Erfahrungsaustausch sowie für konkrete Mitgestaltungsmöglichkeiten bei der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Wetteraukreises.

Nach der Übermittlung der Stellungnahme der GmbH an die Wohnbauförderungsstelle des Kreises erfolgt von dort die abschließende Bescheidung der Anträge durch Bewilligungsbescheid an die Antragsteller.

Finanzierung der Gesellschaft

Nach der Gründung der GmbH ist mit folgenden Aufwendungen und ggfs. Erträgen zu rechnen:

Aufwendungen:

A) Personal- und Arbeitsplatzkosten der Geschäftsführung:

Gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag trägt der Wetteraukreis die Personal- und Arbeitsplatzkosten der Geschäftsführung.

B) Sachkosten der Geschäftstätigkeit der GmbH:

Hierzu gehören z.B. Kosten für die Jahresabschlussprüfung, Anzeigen im Bundesanzeiger, Aufträge an Steuerberater oder ggfs. einzelne konzeptionelle Aufträge (z.B. Bestandsaufnahme von Wohnungen mit sozialer Bindung). Die Sachkosten der Geschäftstätigkeit sind gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag von den Städten und Gemeinden als Gesellschafter zu tragen; die Kostenaufteilung ist im Verhältnis ihrer Einwohnerzahlen zueinander vorgesehen.

Nachrichtlich zum Vergleich: Die Sachkosten der Geschäftstätigkeit der SWS-GmbH im Kreis Gießen belaufen sich seit ihrer Gründung im Jahr 2017 auf weniger als 10.000 Euro/Jahr.

Die Steuerung der Höhe der Sachkosten liegt in der Hand der Gesellschafter im Rahmen ihrer Entscheidung über den Wirtschaftsplan; die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan bedarf einer Dreiviertelmehrheit der Gesellschafterversammlung (§ 9 Abs. 2 Gesellschaftervertrag).

Im Rahmen der GmbH können für die Gesellschafter keine Nachschusspflichten entstehen, da diese im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind.

Erträge:

Nach der Gründung der Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH kann vsl. mit IKZ-Fördermitteln des Landes Hessen in Höhe von 100.000 Euro gerechnet werden. Auch für die Gründung der SWS-GmbH im Kreis Gießen hat das Land Hessen 100.000 Euro IKZ-Fördermittel bewilligt. Die Fördermittel sollen zur Deckung der Sachkosten der Geschäftstätigkeit eingesetzt werden. Von den kommunalen Gesellschaftern ist in diesem Fall die unter B) genannte Umlage erstmalig nach dem Verbrauch der Fördermittel aufzubringen.

Die Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH wird gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags für eine Mindestdauer von fünf Jahren gegründet. Diese Mindestdauer ist Voraussetzung für den Erhalt von IKZ-Fördermitteln des Landes Hessen.

Fazit

Das vorstehende GmbH-Modell ermöglicht allen Städten und Gemeinden des Wetteraukreises und dem Wetteraukreis auf dem zentralen Aufgabenfeld der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum neue und vielfältige Informations-, Kommunikations-, Beteiligungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten und Chancen, und dies zu geringen Kosten und ohne Risiken.

Mit der Gründung der Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH entsteht erstmalig die Möglichkeit einer kreisweiten interkommunalen Zusammenarbeit auf diesem bedeutenden Feld der Kreisentwicklung mit allen damit verbundenen positiven Effekten wie ...

- zentrales Know-how-Angebot zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“,
- stetiger aktueller Wissens- und Erfahrungsaustausch, Kennenlernen von Best-Practice-Beispielen,
- das Profitieren von gemeinsamen Netzwerken,
- geringere Kosten bei gemeinsamer Inanspruchnahme externer Expertise,
- konkrete Mitgestaltungsmöglichkeiten bei der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Kreises.

Vor diesem Hintergrund wird die Beteiligung der Stadt Münzenberg an der Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH empfohlen.

Der Magistrat befürwortet den Beitritt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Beteiligung der Stadt Münzenberg an der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Gesellschaftsvertragsentwurfs wird zugestimmt.
2. Der Vertreter / Die Vertreterin der Stadt wird ermächtigt, alle hierzu notwendigen Erklärungen abzugeben.
3. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 2.000 Euro für die Einbringung der Stammeinlage stehen im Haushaltsplan 2025 zur Verfügung.

Dr. Isabell Tammer

Dr. Isabell Tammer, Bürgermeisterin

Anlage: Entwurf des Gesellschaftsvertrags der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“