



Sozialdemokratische Partei Deutschland
Ortsverein Reckenfeld

SPD-Reckenfeld, Herberner Mersch 70, 48268 Greven

An den
Bürgermeister der Stadt Greven
Rathausstraße 1
48268 Greven

Hermann Honermann
Vorsitzender

Tel. : 02575 / 3829 o. 9707512
Mobil : 0152 34013609
FAX : 02575 9387127
hermann.honermann@spd-reckenfeld.de

Bearbeiter,-in:

Betreff: Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft Greven

08.08.2019

Bezug :

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

seit Jahren bauen private Investoren in Greven im verstärktem Umfang Eigentums- und Mietwohnungen im oberen Preissegment. Ein in erster Linie am örtlichen Bedarf sozial orientierter Mietwohnungs- und Wohnungsbau findet in zu geringem Umfang statt. Bei den bestehenden Mietwohnungen führt diese Entwicklung, vor dem Hintergrund der bereits existierenden Bestandslücke im Bereich der kostengünstigen Mietwohnungen, zu einem beschleunigten Anstieg des allgemeinen Mietniveaus in Greven. Diese Situation wird sich zusätzlich aufgrund von Wohnungen verschärfen, die aktuell zum Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen zählen, bei denen jedoch in absehbarer Zukunft die Preisbindung entfällt. Einerseits wird es für immer mehr Grevenener Bürgerinnen und Bürger schwierig in ihrer Stadt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auf der anderen Seite haben Unternehmen/Einrichtungen teilweise große Schwierigkeiten qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Der fehlende oder zu teure Wohnraum hält viele potenzielle Mitarbeiter davon ab, in unserer Stadt eine Arbeitsstelle anzutreten. Verschärfend kommt hinzu, dass Greven gemäß untenstehender Prognose von IT NRW weiterwachsen wird.

Bevölkerungsentwicklung*) in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

Verwaltungsbezirk Jahr (jeweils 1. Januar)	Bevölkerung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040										
	insgesamt	davon im Alter von ... bis unter ... Jahren									
	0 – 3	3 – 6	6 – 10	10 – 16	16 – 19	19 – 25	25 – 40	40 – 65	65 – 80	80 und mehr	
Waltrop, Stadt											
2018	29 252	717	669	939	1 429	823	1 765	4 744	11 364	4 871	1 931
2020	29 248	724	755	939	1 441	726	1 717	4 725	11 125	4 987	2 109
2025	29 247	668	759	1 082	1 508	740	1 381	4 642	10 628	5 464	2 375
2030	29 213	626	707	1 040	1 713	754	1 368	4 366	9 962	6 174	2 503
2035	29 108	586	661	978	1 661	884	1 487	3 953	9 331	6 507	3 060
2040	28 905	546	612	919	1 564	839	1 638	3 669	9 333	6 085	3 680
Veränderung 2040 geg. 2018	- 1,2 %	- 23,8 %	- 8,5 %	- 2,1 %	+ 9,4 %	+ 1,9 %	- 7,2 %	- 22,7 %	- 17,7 %	+ 24,9 %	+ 90,6 %
Altenberge											
2018	10 282	329	342	425	664	366	736	1 833	3 936	1 350	501
2020	10 502	357	373	470	662	329	693	1 726	3 935	1 378	579
2025	11 021	332	417	571	715	348	555	1 883	3 907	1 563	730
2030	11 549	317	397	576	878	378	565	1 883	3 730	2 037	788
2035	12 038	297	379	551	900	456	668	1 775	3 756	2 288	968
2040	12 456	270	346	523	864	449	784	1 713	4 001	2 232	1 264
Veränderung 2040 geg. 2018	+ 21,1 %	- 17,9 %	+ 1,2 %	+ 23,1 %	+ 30,1 %	+ 22,7 %	+ 7,9 %	+ 4,9 %	+ 1,7 %	+ 65,3 %	+ 152,3 %
Emsdetten, Stadt											
2018	36 151	1 004	881	1 230	2 171	1 346	2 686	6 382	13 477	4 784	2 190
2020	36 199	1 013	1 001	1 199	2 037	1 203	2 630	6 523	13 404	4 772	2 417
2025	36 226	974	1 052	1 420	1 864	1 009	2 162	6 852	13 070	5 507	2 466
2030	36 170	928	992	1 396	2 126	927	1 813	6 266	12 214	7 096	2 412
2035	35 951	862	936	1 328	2 141	1 114	1 720	5 520	11 346	8 335	2 649
2040	35 539	788	853	1 246	2 033	1 075	1 991	4 758	11 453	8 096	3 246
Veränderung 2040 geg. 2018	- 1,7 %	- 21,6 %	- 3,2 %	+ 1,3 %	- 6,4 %	- 20,1 %	- 25,9 %	- 25,4 %	- 15,0 %	+ 69,2 %	+ 48,2 %
Greven, Stadt											
2018	37 502	1 257	1 211	1 450	2 245	1 191	2 438	6 767	13 652	5 140	2 151
2020	38 319	1 292	1 312	1 608	2 237	1 172	2 332	6 934	13 796	5 204	2 436
2025	40 278	1 208	1 382	1 937	2 483	1 168	2 161	7 072	13 957	6 263	2 647
2030	42 175	1 152	1 311	1 895	2 978	1 207	2 216	6 907	13 956	7 677	2 776
2035	43 918	1 074	1 239	1 814	2 970	1 578	2 549	6 736	13 991	8 612	3 355
2040	45 374	980	1 132	1 709	2 834	1 505	2 954	6 787	14 852	8 209	4 412
Veränderung 2040 geg. 2018	+ 21,0 %	- 22,0 %	- 6,5 %	+ 17,9 %	+ 26,2 %	+ 26,4 %	+ 21,2 %	+ 0,3 %	+ 8,8 %	+ 59,7 %	+ 105,1 %

*) Ergebnisse der Basisvariante

Um daher in den nächsten Jahren einen ausgeglichenen und sozialen Mietwohnungsmarkt zu erhalten, das Niveau des Mietspiegels und damit die Mieten zu stabilisieren, ist die Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft in Greven unbedingt notwendig.

Ein Ziel der kommunalen Wohnungsgesellschaft soll es sein, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Anders als beim sozialen Wohnungsbau, der durch entsprechende Anteilsregelungen durch private Bauträger erbracht werden könnte und der über den Wohnberechtigungsschein ein allgemeines Belegungsrecht begründet, können in der stadt eigenen Gesellschaft auch Benennungsrechte aufgebaut werden.

Eine kommunale Wohnungsgesellschaft hat die Möglichkeit Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, da sie nur kostendeckend und nicht profitorientiert wirtschaften muss.

Eine kommunale Wohnungsgesellschaft kann langfristiger kalkulieren und die Anpassung der Miethöhen in moderater Größenordnung vornehmen. Mit dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes ist es möglich, dass die Steigerung der Sozialausgaben des Kreis Steinfurt im Bereich der Kosten der Unterkunft mittelfristig gedrosselt werden, was sich dämpfend auf die Höhe der Kreisumlage auswirken sollte.

Ferner sollen auch Wohnungen für Schwellenhaushalte (Haushalte mit Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheines und unter von festzulegenden oder durch künftige Rahmenbedingungen von Förderprogrammen vorgegebenen Einkommensgrenzen) entstehen. Damit kann über die zu gründende Wohnungsgesellschaft ein Segment bedient werden, welches aktuell nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung steht.

Ein weiteres Ziel der kommunalen Wohnungsgesellschaft soll die Vermarktung von Bauland für Eigenheime (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus) sein. Auch für die Gruppe der Bürgerinnen und Bürger, die Eigentümer eine Immobilie zur eigenen Nutzung werden möchten, gibt es zu wenig Möglichkeiten

Eine kommunale Wohnungsgesellschaft hat, neben der realen Schaffung von bezahlbarem und damit sozialem Wohnraum, viele Vorteile unter anderem:

- Mit der Gestaltung von Neubauten, der Sanierung von Bestandsimmobilien wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die Wohnungsgesellschaft ist damit ein wirkungsvolles Werkzeug zur Gestaltung der Stadt.
- Über eine städtische Wohnungsgesellschaft werden sozial durchmischte, lebenswerte Stadtquartiere gewährleistet.
- Die Stadt erweitert mit einer kommunalen Wohnungsgesellschaft ihre Gestaltungsspielräume bezüglich der Wohnungsmarktentwicklung, hinsichtlich des Mietpreisgefüges, der baulichen Standards und Qualitäten (z.B. Barrierefreiheit) sowie der Sozialstruktur und sozialräumlichen Entwicklungen. Nur eine städtische Wohnungsgesellschaft kann diesen Beitrag leisten.

Der SPD Ortsverein Reckenfeld beantragt:

1. Der Stadtrat erklärt seinen Willen eine kommunale Wohnungsgesellschaft für die Stadt Greven zu gründen, um vorrangig einen stadt eigenen Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen aufzubauen.
2. Als Zweck und Aufgabe der Gesellschaft ist die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu

- erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden - vorrangig zu Mietzwecken in der Stadt Greven - fest zu schreiben.
3. Die Verwaltung erarbeitet einen Vorschlag über eine geeignete Rechtsform und einen Entwurf eines Gesellschaftervertrages für eine städtische Wohnungsgesellschaft. Dabei soll insbesondere geprüft werden:
 - a) Die Gründung einer eingetragenen Genossenschaft.
 - b) Die Rechtsform der Kommanditgesellschaft.
 - c) Die Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 4. Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft sollte mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:
Geschäftsfeld:1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen. Geschäftsfeld 2: Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Bau, Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung.
Geschäftsfeld 3: Stadterneuerung / Wohnungsbaukoordination.
 5. Ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur muss sowohl den Anforderungen der Steuereffizienz gerecht werden als auch den Erfordernissen des NRW Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen. Für die Gesellschaft ist ein Vorschlag für ein Geschäftsmodell und ein Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne dauerhaften städtischen Zuschuss auskommen kann.
 6. Im Gesellschaftsvertrag der städtischen Wohnungsgesellschaft ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben. Über einen Mieterrat sollen hier auch die Interessen der Mieter vertreten sein.
 7. Im Vorfeld der Neugründung wird ein Überblick über alle städtischen Grundstücke entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan erstellt. Auf dieser Grundlage wird ein Konzept erarbeitet, welches Wohngebäude und dazugehörige Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Greven befinden sowie welche geeigneten kommunalen Potenzialflächen für den Wohnungsbau auf die neue Gesellschaft als Sachvermögen zu übertragen sind.
 8. Die Verwaltung prüft die Möglichkeit Anträge beim Land NRW für die finanzielle Förderung von Investitionsvorhaben für den Neubau bedarfsgerechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsgesellschaft zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Hermann Honermann

Anlagen:

- a) Die Wohnungswirtschaft im Westen - Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen
- b) Das leisten Wohnungsgenossenschaften-in-NRW
- c) Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen