



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-015/2021	öffentlich	Datum 17.02.2021
Bearbeiter	Frau Wagner		
Einreicher	Bündnis 90/Die Grünen		

Betreff:

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	23.02.2021	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Vorberatung
Ö	13.04.2021	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Vorberatung
Ö	27.04.2021	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die Gemeinde Zeuthen verfügt über 300 Wohnungen in ihrem Eigentum, die derzeit durch die Kommune selbst verwaltet werden. Dabei überstiegen die Einnahmen die Ausgaben in den vergangenen Jahren deutlich, größere Investitionen in den Erhalt der Bausubstanz oder die Energieeffizienz bzw. Nutzung erneuerbarer Energien fanden nicht statt. Auch wurde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Zugleich kann die Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum in der Gemeinde derzeit nicht ausreichend befriedigt werden. Vor allem günstige, kleine Wohnungen sind schon seit Jahren rar. Genau solche Wohnungen werden aber von jüngeren und älteren Menschen benötigt, um ihre Heimat nicht verlassen zu müssen.

Die Gemeinde Zeuthen verfügt zudem über zahlreiche Grundstücke, die – so zumindest der bisherige mehrheitliche Wunsch der Gemeindevertreter – nicht veräußert werden sollen.

Eine eigenständige Wohnungsbaugesellschaft könnte nicht nur die Möglichkeit bieten, Einnahmen gezielter in den Bestand zu reinvestieren, sondern auch langfristige Strategien zum Erhalt und zum Ausbau des Wohnungsbestandes umzusetzen. Gleichwohl bedeutet eine Herauslösung des Wohnungsbestandes verwaltungsseitig eine Herausforderung mit vielen Fragen, die mit der Prüfung ebenfalls geklärt werden sollen.

Mit der IV-027/2020 (Diskussion über die wohnungspolitische Strategie) wurde bereits eine Chronologie der bisherigen Bemühungen der Gemeinde hinsichtlich eines progressiven Wohnungsbaus erstellt und im Finanzausschuss im Juli 2020 vorgestellt. Die Thematik sollte nach einer Diskussion in den Fraktionen weiter vorangetrieben werden. Dieser Antrag greift einen zentralen Aspekt aus der bisherigen Diskussion heraus, um in 2021 einen konkreten Schritt gehen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt:

Die Gemeinde Zeuthen lässt die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2022 extern prüfen. Dabei sollen unterschiedliche Gesellschaftsformen (inkl. einer externen Geschäftsbesorgung) mit der bisherigen Form der Verwaltung verglichen werden.

Bis zum Ende des 3. Quartals 2021 erarbeitet die Verwaltung konkrete Ziele und Schritte zur Umsetzung der Prüfung und stellt diese im Finanzausschuss vor.

Finanzielle Auswirkungen

zwischen 36.000€ und 55.000€ netto

Anlage/n

Antrag der Fraktion B'90/Grüne Nr. 02/2021 Stand 23.02.2021

Antrag der Fraktion B'90/Grüne Nr. 2021-02üa Stand 07.04.2021

Im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz beraten und zurückgezogen am: 23.02.2021

Überarbeiteter Antrag im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz beraten und nicht empfohlen am: 13.04.2021

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom Einreicher zurückgezogen am: 27.04.2021

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen In der Gemeindevertretung Zeuthen

vertreten durch die Fraktionsvorsitzende Anika Darmer



Beschlussvorlage

Interne Nummer

2021-02üa

Beschlussvorlage

BV-015/2021

Eingereicht für

Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz 13.4.2021

Gemeindevertretung 27.4.2021

Titel

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt:

Die Gemeinde Zeuthen lässt die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2022 extern prüfen. Dabei sollen unterschiedliche Gesellschaftsformen (inkl. einer externen Geschäftsbesorgung) mit der bisherigen Form der Verwaltung verglichen werden.

Bis zum Ende des 3. Quartals 2021 erarbeitet die Verwaltung konkrete Ziele und Schritte zur Umsetzung der Prüfung und stellt diese im Finanzausschuss vor.

Begründung

Die Gemeinde Zeuthen verfügt über 300 Wohnungen in ihrem Eigentum, die derzeit durch die Kommune selbst verwaltet werden. Dabei überstiegen die Einnahmen die Ausgaben in den vergangenen Jahren deutlich, größere Investitionen in den Erhalt der Bausubstanz oder die Energieeffizienz bzw. Nutzung erneuerbarer Energien fanden nicht statt. Auch wurde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Zugleich kann die Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum in der Gemeinde derzeit nicht ausreichend befriedigt werden. Vor allem günstige, kleine Wohnungen sind schon seit Jahren rar. Genau solche Wohnungen werden aber von jüngeren und älteren Menschen benötigt, um ihre Heimat nicht verlassen zu müssen.

Die Gemeinde Zeuthen verfügt zudem über zahlreiche Grundstücke, die – so zumindest der bisherige mehrheitliche Wunsch der Gemeindevertreter – nicht veräußert werden sollen.

Eine eigenständige Wohnungsbaugesellschaft könnte nicht nur die Möglichkeit bieten, Einnahmen gezielter in den Bestand zu reinvestieren, sondern auch langfristige Strategien zum Erhalt und zum Ausbau des Wohnungsbestandes umzusetzen. Gleichwohl bedeutet eine Herauslösung des Wohnungsbestandes verwaltungsseitig eine Herausforderung mit vielen Fragen, die mit der Prüfung ebenfalls geklärt werden sollen.

Mit der IV-027/2020 (Diskussion über die wohnungspolitische Strategie) wurde bereits eine Chronologie der bisherigen Bemühungen der Gemeinde hinsichtlich eines progressiven Wohnungsbaus erstellt und im Finanzausschuss im Juli 2020 vorgestellt. Die Thematik sollte nach einer Diskussion in den Fraktionen weiter vorangetrieben werden. Dieser Antrag

greift einen zentralen Aspekt aus der bisherigen Diskussion heraus, um in 2021 einen konkreten Schritt gehen zu können.

Finanzielle Auswirkungen

zwischen 36.000€ und 55.000€ netto





Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-015/2021	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Wagner		17.02.2021
Einreicher	Bündnis 90/Die Grünen		

Betreff:

Gründung einer kommunalen Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	23.02.2021	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Vorberatung
Ö	27.04.2021	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Seit mehreren Jahren herrscht akute Wohnungsnot in Zeuthen. Private Investoren sind nicht in der Lage, den Bedarf vor allem an günstigen und kleineren Wohnungen abzudecken. Der kommunale Wohnungsbestand wird seit Jahren „verwaltet“ und erwirtschaftet „Gewinne“, die in den allgemeinen Haushalt fließen. Der Wohnungsbestand wird jedoch nicht proaktiv weiterentwickelt (Barrierefreiheit, Niedrigenergiestandards oder Nutzung von regenerativen Energien). Die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft WiWo zeigt, dass hier deutlich mehr möglich ist.

Bis heute sind viele Objekte der Zeuthener Wohnungsverwaltung hinsichtlich der baulich möglichen Verwertung unternutzt: Auf Grundstücken, die durchaus für Mehrfamilienhäuser geeignet wären, stehen „bewohnbare Lauben“. Andere Grundstücke bieten durchaus die Möglichkeit für Erweiterungen oder den Ausbau von Dachgeschossen. Weiterhin gibt es einige unbebaute Grundstücke, die die Gemeinde bislang noch nicht veräußert hat.

Durch die Gründung eines eigenständigen Unternehmens besteht die Möglichkeit, schneller und flexibler die Ziele zu erreichen.

Durch den Bau zusätzlicher Wohnungen soll es vor allem älteren Zeuthener Bürgern möglich sein, ihnen Lebensabend in ihrer vertrauten Heimat zu verbringen. Zudem treten immer wieder Notsituationen ein (z.B. nach Scheidungen oder beim Verlust von Arbeitsplätzen), die derzeit zu einem erzwungenen Wegzug und damit auch zum Verlust von vorhandenen Sozialstrukturen führen. Kleinere Wohnungen sind derzeit die einzig sinnvolle Möglichkeit, Wohnkosten in Ortschaften wie Zeuthen möglichst niedrig zu halten. Auch Auszubildende und Studierende sind auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Zeuthen strebt bis zum Jahresende 2021 die Gründung einer Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft als kommunales Unternehmen an.

Bis Ende Mai soll die Verwaltung eine geeignete Rechtsform vorschlagen, bis Ende August einen entsprechenden Gesellschaftsvertrag ausarbeiten.

Ziel der Gesellschaft soll der Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie der Bau zusätzlicher kommunaler Wohnungen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen sein. Der Schwerpunkt der Bauaktivität sollen ortsbildtypische Wohngebäude mit weniger als 10 Wohneinheiten mit kleineren und/oder barrierefreien Wohnungen sein. Die Umwandlung von Waldflächen und Großwohnsiedlungen werden ausgeschlossen. Bis 2026 soll der kommunale Gesamtbestand auf 500 Wohneinheiten anwachsen.

Weitere, untergeordnete Betätigungsfelder des kommunalen Unternehmens sollen die Nutzung und Vermarktung von regenerativen Energien (z.B. Fotovoltaik auf Dächern) sowie der Aufbau und ggf. der Betrieb eines Ladenetzes für Elektrofahrzeuge sein – Aktivitäten, die eine moderne Wohnungsbaugesellschaft kennzeichnen.

Eine Beteiligung der Kommunen Eichwalde und Schulzendorf an der kommunalen Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft wird von Zeuthen angestrebt, sofern dies zu keinen zeitlichen Verzögerungen führt.

Anlage/n

Antrag der Fraktion B'90/Grüne Nr. 02/2021

Im Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz beraten und zurückgezogen am: 23.02.2021

ENTWURF

Interne Nummer
2021-02

Beschlussvorlage
n.n.

Eingereicht für
Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz 23.2.2021
Hauptausschuss 4.3.2021 (sofern stattfindend)
Regionalausschuss 18.3.2021
Gemeindevertretung 23.3.2021

Titel
Gründung einer kommunalen Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft

Beschlussvorschlag
Die Gemeinde Zeuthen strebt bis zum Jahresende 2021 die Gründung einer Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft als kommunales Unternehmen an.

Bis Ende Mai soll die Verwaltung eine geeignete Rechtsform vorschlagen, bis Ende August einen entsprechenden Gesellschaftsvertrag ausarbeiten.

Ziel der Gesellschaft soll der Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie der Bau zusätzlicher kommunaler Wohnungen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen sein. Der Schwerpunkt der Bauaktivität sollen ortsbildtypische Wohngebäude mit weniger als 10 Wohneinheiten mit kleineren und/oder barrierefreie Wohnungen sein. Die Umwandlung von Waldflächen und Großwohnsiedlungen werden ausgeschlossen. Bis 2026 soll der kommunale Gesamtbestand auf 500 Wohneinheiten anwachsen.

Weitere, untergeordnete Betätigungsfeder des kommunalen Unternehmens sollen die Nutzung und Vermarktung von regenerativen Energien (z.B. Fotovoltaik auf Dächern) sowie der Aufbau und ggf. der Betrieb eines Ladenetzes für Elektrofahrzeuge sein – Aktivitäten, die eine moderne Wohnungsbaugesellschaft kennzeichnen.

Eine Beteiligung der Kommunen Eichwalde und Schulzendorf an der kommunalen Wohnungsbau- und Infrastrukturgesellschaft wird von Zeuthen angestrebt, sofern dies zu keinen zeitlichen Verzögerungen führt.

Begründung
Seit mehreren Jahren herrscht akute Wohnungsnot in Zeuthen. Private Investoren sind nicht in der Lage, den Bedarf vor allem an günstigen und kleineren Wohnungen abzudecken. Der kommunale Wohnungsbestand wird seit Jahren „verwaltet“ und erwirtschaftet „Gewinne“, die in den allgemeinen Haushalt fließen. Der Wohnungsbestand

wird jedoch nicht proaktiv weiterentwickelt (Barrierefreiheit, Niedrigenergiestandards oder Nutzung von regenerativen Energien). Die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft WiWo zeigt, dass hier deutlich mehr möglich ist.

Bis heute sind viele Objekte der Zeuthener Wohnungsverwaltung hinsichtlich der baulich möglichen Verwertung unternutzt: Auf Grundstücken, die durchaus für Mehrfamilienhäuser geeignet wären, stehen „bewohnbare Lauben“. Andere Grundstücke bieten durchaus die Möglichkeit für Erweiterungen oder den Ausbau von Dachgeschossen. Weiterhin gibt es einige unbebaute Grundstücke, die die Gemeinde bislang noch nicht veräußert hat.

Durch die Gründung eines eigenständigen Unternehmens besteht die Möglichkeit, schneller und flexibler die Ziele zu erreichen.

Durch den Bau zusätzlicher Wohnungen soll es vor allem älteren Zeuthener Bürgern möglich sein, ihren Lebensabend in ihrer vertrauten Heimat zu verbringen. Zudem treten immer wieder Notsituationen ein (z.B. nach Scheidungen oder beim Verlust von Arbeitsplätzen), die derzeit zu einem erzwungenen Wegzug und damit auch zum Verlust von vorhandenen Sozialstrukturen führen. Kleinere Wohnungen sind derzeit die einzig sinnvolle Möglichkeit, Wohnkosten in Ortschaften wie Zeuthen möglichst niedrig zu halten. Auch Auszubildende und Studierende sind auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen.

