

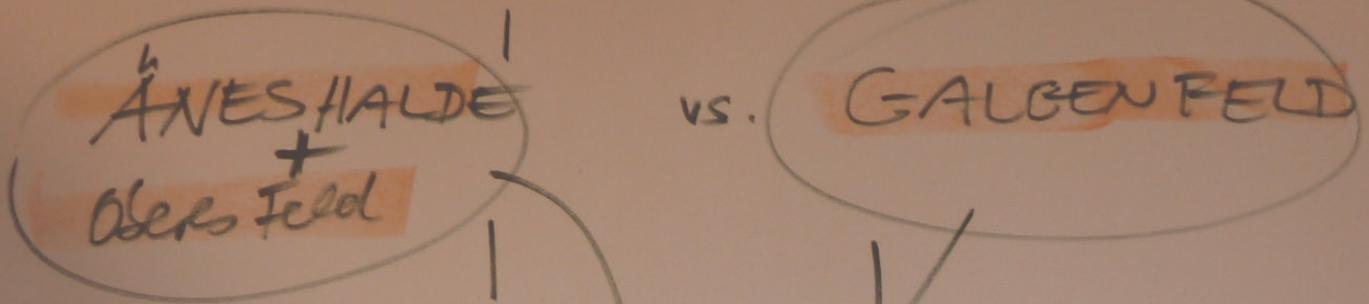
Gruppe 2

II

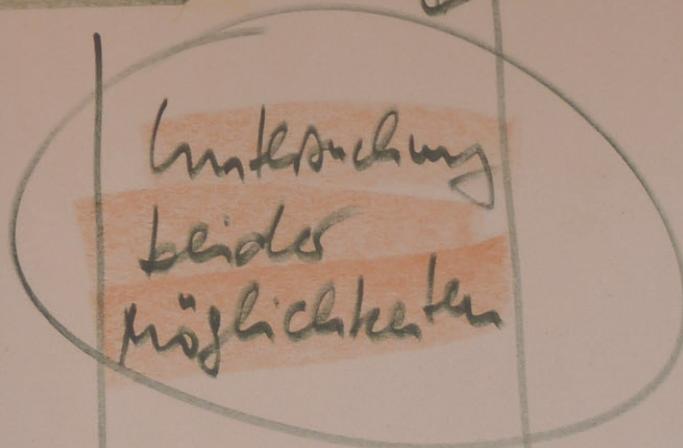
45 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar

Vorleser ok...
Regionalplanänderung wichtig
(= ANESHALDE)...

Groß-Anschluss "Rottenburg West" ...



Stimmungsbild:



00

.00

Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar

- Gewerbeflächenausweisung in der Kernstadt
- Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft



Dokumentation der
Klausurtagung am 15./16.07.2016

**Dokumentation der
Klausurtagung am 15./16.07.2016**

In der Reihe

BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG ROTTENBURG AM NECKAR

sind bisher erschienen:

1. Sportstättenleitplanung, 1979
2. Landschaftsbezogene Erholungsplanung, 1979
3. Wirtschaftsförderung, 1980
4. Rottenburger Baulücken, 1981
5. Generalverkehrsplan, 1981
6. Radwegeplanung, 1991
7. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar von 1794 bis 1980, 1990
8. Statistisches Handbuch der Stadt Rottenburg am Neckar, 1990
9. Bevölkerung 2002, 1991
10. Gewerbestandorte Rottenburg, 1991/92
11. Wohnstandortuntersuchung, 1991/92
12. Baulückenbericht, 1995
13. Stadtentwicklungsplanung, 1998
14. Baulandbericht und Bauplatzbörse, 1999
15. Gewerbegebietentwicklung, 1999
16. Flächennutzungsplan, 2000
17. Öko-Konto-Modell, 2001
18. Energiebericht, 2002
19. Grün & Blau, Neues Grün für Rottenburg am Neckar, November 2002
20. Sportstätten, Vereins- und Freizeitsport in Rottenburg am Neckar, April 2003
21. Bevölkerung 2015 - 2030, Dezember 2003
22. Lebendiges Zentrum 2010, Januar 2004
23. Wirkungsanalyse, Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes 1999 - 2004, August 2004
24. Lokale Agenda 21, 1999 - 2005, März 2006
25. Innenentwicklung in der kommunalen Praxis, Rottenburger Baulückenbericht 2006, Juni 2006
26. Biotopvernetzung in Rottenburg am Neckar von 1976 - 2006, September 2007
27. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Spitalhofgelände - Dokumentation, September 2007
28. Stadtentwicklungsplan 2020, November 2008
29. Mobilitätskonzept, November 2008
30. Lebendiges Zentrum 2020,
31. Energiebericht 2003 - 2007, November 2008
32. Tourismuskonzeption, Stadt Land Fluss 2020, November 2009
33. Strategische Gewerbeflächenentwicklung, Dokumentation Klausurtagung 2009, April 2010
34. Bevölkerungsvorausrechnung 2025, Juli 2010
35. Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept in Rottenburg am Neckar, November 2010
36. Energiebericht 2009-2010, November 2011
37. Energiebericht 2009-2011, November 2012
38. Wohnbauland in Rottenburg am Neckar, 2013
39. Lebendiges Zentrum 2020 (*noch nicht erschienen*)
40. Energiebericht 2009-2012, 2013
41. Stadtentwicklungsplanung 2020 (*noch nicht erschienen*)
42. Energiebericht 2009-2013, November 2014
43. Wohnbaulandbericht 2015
44. Energiebericht 2014

IMPRESSUM:

Verfasser:

Herausgeber: Stadt Rottenburg am Neckar
BAUDEZERNAT, ...

Inhaltliche Gliederung und Ablauf

KLAUSURTAGUNG WOHNEN UND ARBEITEN

Datum: 15. / 16. Juli 2016

Teilnehmer: Dezenten
 Amtsleiter
 Gemeinderäte
 Ortsvorsteher

Moderation: Architekt Forster, Nürtingen

Neuer Sitzungssaal

Freitag 15.07.2016: kernstädtische Gewerbeflächen

	Seite
13:00 Uhr bis 13:30 Uhr Ankommen der Teilnehmer	
13:30 Uhr bis 13:45 Uhr (Herr Neher)	
1. Begrüßung und Aufgabenstellung	7
13:45 Uhr bis 14:15 Uhr (Herr Weigel)	
2. Stadtentwicklungsplan 2020 zum Thema Gewerbe und Gewerbeflächen	8
14:15 Uhr bis 14:45 Uhr (Frau Garthe)	
3. Vorstellung der Ergebnisse der Klausurtagung von 2009	20
14:45 Uhr bis 15:15 Uhr (Herr Derbogen)	
4. Vorstellung der Gewerbeentwicklung seit 2009	26
• DHL-Areal	
• Ergenzingen-Ost	
• Beschäftigtenentwicklung	
15:15 Uhr bis 15:45 Uhr - Kaffeepause -	
15:45 Uhr bis 16:30 Uhr (Herr Hähmig)	
5. Vorstellung möglicher neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt und notwendiger Schritte der Umsetzung	36
16:30 Uhr bis 18:00 Uhr	
6. Weiterarbeit in 3 Arbeitsgruppen (kleiner und historischer Sitzungssaal und CDU-Fraktionszimmer)	53
18:00 Uhr bis 18:45 Uhr	
7. Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen durch Gruppensprecher Empfehlung an den Gemeinderat	54
18:45 Uhr bis 19:00 Uhr (Herr Neher)	
8. Ausblick und weiteres Vorgehen	55
19:00 Uhr bis 20:00 Uhr - Vesper -	

Samstag 16.07.2016: Schaffung von Wohnraum / soziale Wohnungswirtschaft

8:30 Uhr bis 9:00 Uhr
Ankommen der Teilnehmer

Seite

9:00 Uhr bis 9:45 Uhr (Herr Derbogen)

9. Einleitung, Kommunalpolitische Zielsetzung 63
Bedarfsanalyse (Darstellung der derzeitigen Situation; Anzahl der Wohnungssuchenden; Welche Wohnungen fehlen?)
Bedarfsdeckung durch Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften und andere Private
Ungedeckter Bedarf => Kommunale Initiative

9:45 Uhr bis 10:45 Uhr (Herrn Maier, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen)

10. • Organisation soziale Wohnungswirtschaft 74
• Neubau (Bauprogramm nach Zahl, Größe und Art)
• Mietwohnungsbau, Eigentumsmaßnahmen
• Baugrundstücke in Gemeindeeigentum
• Altbestand städtischer Wohnungen (Sanierung)
• Betriebsform (Abwägung GmbH – Eigenbetrieb)
• Darstellung der Wirtschaftlichkeit an Hand von konkreten Beispielen
• Finanzierung

Diskussion

10:45 Uhr bis 11:15 Uhr
-Kaffeepause-

11:15 Uhr bis 12:45 Uhr (Geschäftsführer Gerhard Breuninger, GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH)

11. Aufgaben und Geschäftsabwicklung am Beispiel der GWG Tübingen 87

Diskussion

12:45 – 14:00 Uhr
-Mittagspause-

14:00 – 15:30 Uhr (Herr Wolf)

12. Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune 108
Betriebs- und Rechtsformen

Diskussion

15:30 Uhr bis 16:00 Uhr (Herr Neher)

13. Ausblick und weiteres Vorgehen 114

1. Aufgabenstellung

TEXT



2. Stadtentwicklungsplan 2020 zum Thema Gewerbe und Gewerbe- flächen

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



28 Beiträge zur Stadtentwicklung
Rottenburg am Neckar



Stadtentwicklungsplan
Rottenburg am Neckar 2020



Inhalte

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



1	Einführung – Wandel der Rahmenbedingungen für Komm...	8
2	Der Prozess Stadtentwicklungsplanung Rottenbu...	10
3	Masterplan – Strategische Leitprojekte	
3.1	Demographischer Wandel	
	Leitprojekt „Lebendige Dörfer“	
	Leitprojekt Bildung und Bot...	
	Leitprojekt Neue Wohnfo...	20
3.2	Strukturwandel Wirtsch...	21
	Leitprojekt Kernstärk...	22
	Leitprojekt Erwe...	22
	Leitprojekt „K...	
	Leitprojekt ...	
	Leitprojekt ...	
3.3	Ökolo...	
	Leitprojekt ...	
	Leitprojekt ...	23
	Leitprojekt ...	23
	Leitprojekt ...	23
	Leitprojekt ...	24
	Leitprojekt ...	26
	Leitprojekt ...	26
	Leitprojekt ...	27
	Leitprojekt ...	28
	Leitprojekt ...	29
5	...	31
	...	31
	...	32
	...	33
	...	34
	...	36
	...	39
	...	40
	...	41
	...	42
	...	43
6	Beteiligte	44

Räumliche/strukturelle Leitbilder und Ziele

Leitbilder/Ziele nach Sachbereichen

Strategische Leitprojekte



Ortsteil	Bevölkerung	Gründungszeitpunkt	Erstbaujahr	Erweiterungsjahr	Wohnfläche
Kornblatt	S	S	S	S	S
Bad Neudorf				S/A	A
Bieringen				A	
Bieringen					A
Dorfingen	A	A	A		
Eckmühl	S	S	A		
Franzenhausen					
Halligen	A	A	A		
Hammendorf					
Kleinlingen	S				
Oberrain					A
Oberrain					A
Schneidort					
Sachsen	A	A	A		
Wald					A
Waldhofen					A
Waldhofen	A	A	A		A

Stellung in der Region

Funktionales Leitbild

- Erfüllung spezifischer Aufgaben in den Teilorten

Siedlungsraum des Leitbild

- Innen- vor Außenentwicklung

Demographische Entwicklung

- moderates Wachstum

Bevölkerung 2025: über 46.000 EW

Wohnbaulandprogramm



Wohnen

Ausgewogenes Angebot für alle Bevölkerungs- und Sozial- und Altersgruppen

- Innen vor außen
- Flächenverbund
- sozialer Nutzen und Beschäftigung
- Integration in den Verkehrsnetz
- Verkehrsmittel zur Mithilfe
- Bestand nutzen

Leitprojekte, z.B. Lebendige Dörfer

Wohnbaulandprogramm: 44 Projekte



Arbeiten

Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt

- Arbeitsplatzschwerpunkt
- Auspendlerquoten steigern
- Ansiedlung

Leitprojekte, z.B. Erweiterung Erg.-Ost



Einzelhandel und private Dienstleistungen

Kaufkraftbindung und Sicherung der
Grundversorgung

- Angebot verbessern
- Innenstadt
- Wohnortnahe Versorgung in den Ortschaften
- Stadt für alle
- Kaufhaus Innenstadt

Leitprojekte, z.B. KIR

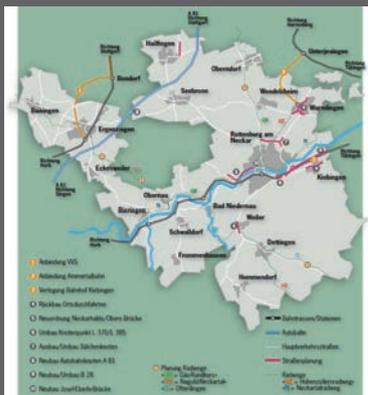


Tourismus und Gastronomie

Lage, Naturraum, Gastronomie als Grundlage für eine vernetzte touristische Entwicklung

- Konzeption
- Analyse
- zielgruppenorientierte Angebote
- Infrastruktur

Neustart



Verkehr

Städtische Verkehrspolitik: Priorität für Verkehrsmittel des Umweltverbundes

- ÖPNV (Regionalstadtbahn, Anbindung Ammertalbahn, Interim+, Stadtbus...)
- Rad- und Fußwegenetz (Radwegeschluss vordere Neckarhalde, Dettingen-Oftringen ...)
- MIV (Ortschaften, B 28 neu, P+R ...)



Bildung und Betreuung

Rottenburg wird noch kinder- und familienfreundlicher

- Betreuungsnetzwerke
- Struktureller und gezielter Ausbau von Einrichtungen
- Erhalt von Einrichtungen in den Ortschaften
- Förderung Ehrenamt und Vereine
- Ganztagesangebote, Ferienangebote
- Verknüpfung Kindergarten – Schule
- offene Jugendarbeit

Leitprojekt Bildung und Betreuung



Freizeit, Sport, Bäder

Sportstadt Rottenburg am Neckar

- Vereinsangebote stärken
- Attraktive Sportstätten (Ausbau Hallenbad, Hallenkonzerthalle, ...)
- Integrierte Sportprojekte
- Mehr Sportanlagen (Minispielfeld, Bolzplätze, ...)

Kontinuierliche Bearbeitung



Soziales / Zusammenleben in der Stadt

Offenheit, Toleranz, Akzeptanz
Bürgerschaftliches Engagement
Weiterentwicklung sozialer und kultureller Angebote

- BE (Beteiligung, Anerkennungskultur ...)
- Wohnen und Mobilität (Zuhause bis ins Alter ...)
- Jugendaktivitäten, Angebote, Projekte ...)
- Integrative Projekte (Fest der Nationen, Forum ...)

Leitprojekte



Ressourcenverbrauch und -schutz

Verringerung Verbrauch, Erhaltung Schutz

- Senkung Immissionen
- Klimaschutzkonzepte
- Verbrauch senken, Effizienz steigern
- Erneuerbare Energiequellen
- Nachhaltiger Umgang mit Landschaft, Grund und Boden
- Trinkwassergewinnung, Wasserschutzgebiete sichern
- Abfallaufkommen reduzieren

eER eG, Landschaftsplan



Landschaftsentwicklung

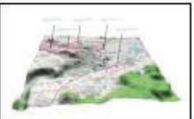
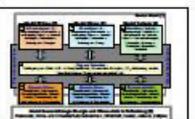
Gewachsene Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickeln

- Biotopvernetzung
- Siedlungsentwicklung begrenzen
- Regionale Produkte
- Wasser aufwerten

Ökokonto, Landschaftsplan

Leitprojekte



Demographischer Wandel	Strukturwandel Wirtschaft	Ökologische Herausforderungen
 „Lebendige Dörfer“	 Kernstadtnahes Gewerbegebiet	 Klima – Bündnis
 Bildung und Betreuung	 Gewerbegebiet Ergenzungen Ost	 Klimaschutzkonzept
 Neue Wohnformen	 „Lauffhaus Innenstadt“	 Energische Gebäudesanierung
	 Verbesserung der Innenstadt	 Mobilitätskonzept
	 Tourismuskonzeption	



Lebendige Dörfer

- Bebauungspläne / Satzungen / Konzepte
Innenentwicklung
- Baulücken- / Leerstandsaktivierung
 - Börsen / Homepage
 - Kauf / Mieten / Gestalten
 - Siedlungsgebiete
- Wirtschaftliches Engagement
 - Stabstelle
 - (Förder-)Vereine
 - Netzwerke
 - Bürgergeld

Kontinuierliche Bearbeitung



Bildung und Betreuung

- Kurze Beine, kurze Wege
 - wohnortnahe Kinderbetreuung
 - wohnortnahe Grundschulen
 - Tagesmütter
- Umbau Schulen
 - Ganztagesbetreuung
 - Inklusion
 - Fördervereine / Unterstützung
 - Professionalisierung der Angebote

Kontinuierliche Bearbeitung



Neue Wohnformen

- Barrierefreiheit
 - Vorschriften LBO
- Generationenwohnen
 - Projekte mit Generationen (FWD, Bauten)
- Pflegegruppen Kiebingen
- Mischgebiet Dätzweg
 - Preiswerte Familienwohnungen
- Wohnungsbaugesellschaft ?

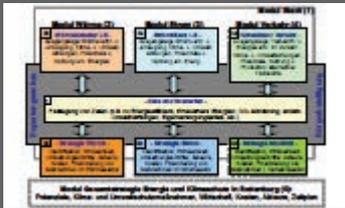
kontinuierliche Bearbeitung



Beitritt zum Klimabündnis

- 2008 umgesetzt
- CO2-Bilanzierung

erledigt



Erstellung Klimaschutzkonzept Energetische Gebäudesanierung

- Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (1 Mio. EUR!)
- Klimamanager (neue Stelle, Förderung nun 75 % Festanstellung)
- Klimawerkstatt 2.0
- Heizungssanierung, Contracting
- Gebäudesanierungen (Rathaus, Hohenberghalle, Mehrzweckhallen, Schulen ...)

Kontinuierliche Bearbeitung



Mobilitätskonzept

- Begonnen, im Entwurf aufgeschritten
- Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept
 - Dienstpedeleter
 - Radwegenetz
 - Mehrfahrrad und Bahnfahren
 - Verkehrslenkung/Modal Split
 - Carsharing

in Ansätzen erledigt



Erweiterung Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost

- 1. Erweiterung
An siedlung Bergfreunde
- 2. Erweiterung
BP-Verfahren im Dezember 2015 eingeleitet
- Grundbesitz um Gewerbegebiet Höllsteig
- ... mit Bedarfs-Erstunterbringung

Kontinuierliche Bearbeitung



„Kaufhaus Innenstadt“ Verbesserung Innenstadt

- KIR mit Arbeitsgruppen
- Sondernutzungsgebühren, Gestaltungs- und Marketingmaßnahmen
- Sommergrün, Platz, Eberle-Brücke
- Bänke, ... meimer
- Werbung im Kino, auf Bannern, Zeitschrift
- ... nachtsbeleuchtung ?
- RoMärkte
- Leerstandsmanagement in Vorbereitung

Neustart wg. Umorganisation WTG



Tourismuskonzeption

- Fahrradinitiative mit Landkreiskreis (Radtour ...)
- Premiumwanderwege
- Heimattage
- Veranstaltungskalender
- CMT
- Stadtführer
- Schänzle-Planungen, RaN an den Neckar
- Rottenburg macht Blau

kontinuierliche Bearbeitung



Kernstadtnahes Gewerbegebiet

- Klausurtagung 2009:
DHL + Erweiterung Ergänzungsgebiet Ost
- DHL
 - Einkaufszentrenleistungen
 - Teilflächen für Wohnen im Mischgebiet
 - Gewerbe auf Teilfläche

noch nicht erledigt

In der Kernstadt Rottenburg am Neckar stehen derzeit keine Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung. Die Anfragen zeigen den Bedarf für ein Gewerbegebiet in der Kernstadt. Im April 2003 wurde eine Standortuntersuchung möglicher Gewerbeflächen vorgelegt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, aus ökologischen Gründen (Wasserschutz) und aus städtebaulichen Gründen werden die Standorte „Äneshalde“ und „Oberes Feld“ favorisiert. Zur weiteren Standortfindung werden mögliche Flächen unter wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Aspekten bewertet. Daran schließt sich die Standortentscheidung und Umsetzung an.

3. Vorstellung der Ergebnisse der Klausurtagung von 2009



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

Aufgabenstellung

Bei ihrer Klausurtagung im Oktober 2009 haben sich Stadtrat, Stadtverwaltung und der Ortschaftsrat von Ergenzingen zwei Tage lang Gedanken über die Weiterentwicklung des Gewerbe-standorts Rottenburg am Neckar gemacht.

In welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit und Lage sind Gewerbeflächen in den nächsten Jahren notwendig und nachgefragt? Diese Überlegungen galt es in den Kontext der Stadtentwicklungsplanung einzuordnen. Anhand von Planungsüberlegungen wurden Kernstadtnahe Neufächen und bestehende Gewerbegebiete sowie das Erweiterungspotential vom Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost untersucht.

Die Gewerbeflächenentwicklung anderer Rottenburger Ortschaften war nicht Thema der Klausurtagung, da diese Gebiete lediglich den örtlichen Bedarf abdecken und für kleinere Ansiedlungen genügend Potential vorhanden ist.



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

Ziel der Klausurtagung ist es

- zum einen alle Gemeinde- und die Ortschaftsräte von Ergenzingen auf einen gleichen Wissensstand zu bringen, was die bisherigen Gutachten und Planungen für eine Gewerbeflächenentwicklung anbelangt,
- zum anderen im Rahmen einer offenen Diskussion ein Meinungsbild zu Möglichkeiten einer zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu erhalten.



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

33 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



Strategische
Gewerbeflächenentwicklung



Dokumentation der
Klausurtagung am 16./17.10.2009
Liebfrauenhöhe Ergenzingen



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

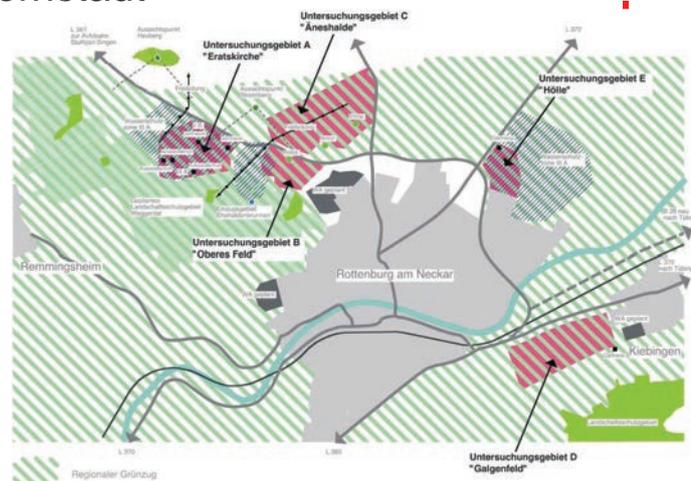
Inhalte der Klausurtagung:

1. Überblick über die Gewerbeflächenentwicklung
2. Abverlangte Standortbedingungen aus Firmensicht
3. Aktuelle rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen
4. Mögliche Standorte



Studie Gewerbeflächen Kernstadt KPS

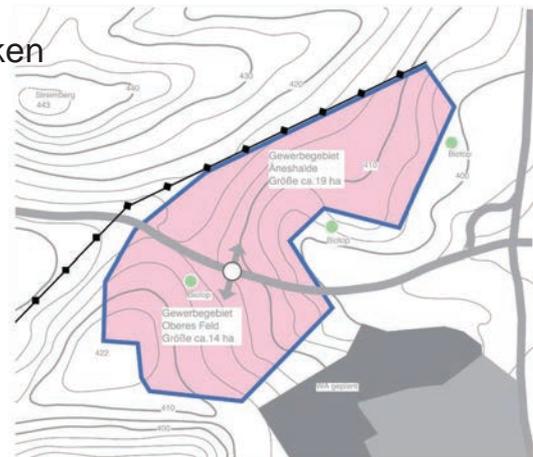
- Ausgangspunkt 2003:
Nicht gelöste Flächenausweisung
Gewerbeentwicklung Kernstadt
- Untersuchte Standorte:
 - Eratskirche
 - Oberes Feld
 - Äneshalde
 - Galgenfeld
 - Hölle





Gesamtempfehlung KPS 2003

- Ausschluss „Galgenfeld“ und „Eratskirch“
- Lösungsansatz Hölle
 - Kompakte Angliederung an die Kernstadt versus ökologische Risiken
 - Mangelnde Zukunftsfähigkeit des Standorts: Wasserschutz
- Lösungsansatz Oberes Feld und Äneshalde
 - Übergreifendes Konzept
 - Durchgrünung und hochwertige Gebietsausgestaltung
 - Bildung von Bauabschnitten



Vorschlag Abgrenzung Gewerbegebiet Oberes Feld/ Äneshalde (Topographische Einbindung)



ALTERNATIVEN GEWERBEENTWICKLUNG

.....abschließende Anmerkungen

- Die gewerbliche Entwicklung hat eine
 - **Räumliche Ebene** (welche Standorte können wir angehen?)
 - **Wirtschaftliche und soziale Ebene** (welche Rahmenbedingungen können wir für die Wertschöpfung gestalten und welche Arbeitsplätze können damit entwickelt oder gesichert werden?)
 - **Strukturelle Ebene** (welche gewerbliche Struktur wollen wir?)
 - **Strategische - organisatorische Ebene** (wie setzen wir die Vorstellungen um?)
- Die Ebenen bedingen sich.
...eine gute Diskussion!





Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

- Arbeitsgruppe 1: Ergenzingen-Ost
- Arbeitsgruppe 2: Rottenburg-Nord
- Arbeitsgruppe 3: Kernstadt/DHL
- Arbeitsgruppe 4: Innenentwicklung Kernstadt/qualifizierter Bestand
- Arbeitsgruppe 5: Weiche Standortfaktoren zu den Einzelhand-orten



Planerische Ausgangssituation

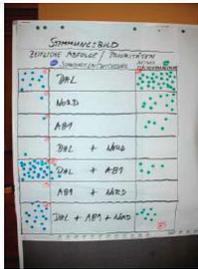
Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

Fragestellungen der Arbeitsgruppen zu den Einzelhandelsstandorten waren:

- Was spricht für einen Standort?
- Was spricht gegen einen Standort?
- Wenn eine Entwicklung von statten gehen soll, was ist dann zu beachten (wenn dann...)



Bepunktung	Standorte	Aktives Flächenmanagement
9	DHL	28
1	Nord	11
1	A 81	5
1	DHL + Nord	0
30	DHL + A 81	5
0	A 81 + Nord	0
15	A 81 + DHL + Nord	8

4. Vorstellung der Gewerbeentwicklung seit 2009



Stadt Rottenburg am Neckar

Klausurtagung am 15. / 16.07.2016

Kernstädtische Gewerbeflächen Vorstellung der städtischen Gewerbeflächen

Erster Bürgermeister Volker Derbogen

1



Stadt Rottenburg am Neckar

Agenda

- Beschäftigungsentwicklung seit 2009
- Entwicklung der Steuereinnahmen
- Entwicklung des DHL-Areals (Kreditähnliches Rechtsgeschäft Gewerbepark Dätzweg)
- Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ seit 2009
- Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ seit 2009
- Entwicklung weiterer Gewerbegebiete
- Zusammenfassung

2



Stadt Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Arbeitsplätze seit 2009 - Stadt Rottenburg am Neckar (1) (Quelle: Stala BW)

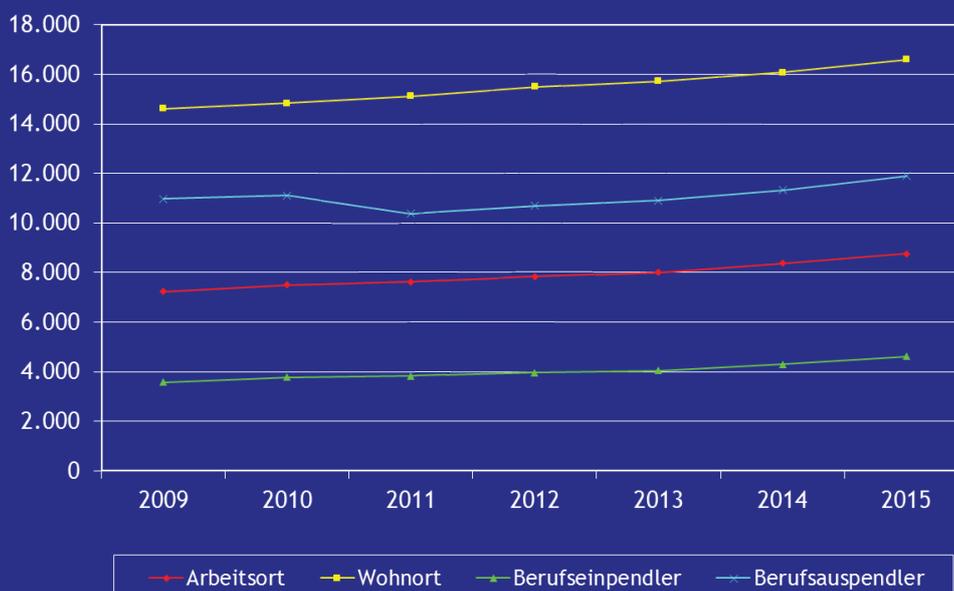
Jahr	Sozialversicherungspf. Beschäftigte Arbeitsort	Sozialversicherungspf. Beschäftigte Wohnort	Berufseinpender	Berufsauspendler
2009	7.234	14.620	3.576	10.968
2010	7.500	14.826	3.775	11.110
2011	7.624	15.119	3.827	10.381
2012	7.826	15.485	3.958	10.695
2013	8.000	15.725	4.050	10.906
2014	8.382	16.074	4.294	11.324
2015	8.764	16.588	4.616	11.903

3



Stadt Rottenburg am Neckar

Entwicklung der Arbeitsplätze seit 2009 - Stadt Rottenburg am Neckar (2) (Quelle: Stala BW)



4



Entwicklung der Steuereinnahmen (1)

- Die Stadt Rottenburg am Neckar finanziert sich im Wesentlichen durch:
 - die örtlichen Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer)
 - den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und
 - die Schlüsselzuweisungen.
- U. a. durch die Ansiedlungen von neuen Firmen in der Gesamtstadt haben sich die Einnahmen insbesondere im Bereich der Gewerbesteuer verbessert.
- Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich, haben sich diese Einnahmearten im Zeitraum 2009 bis 2015 wie folgt entwickelt:

5



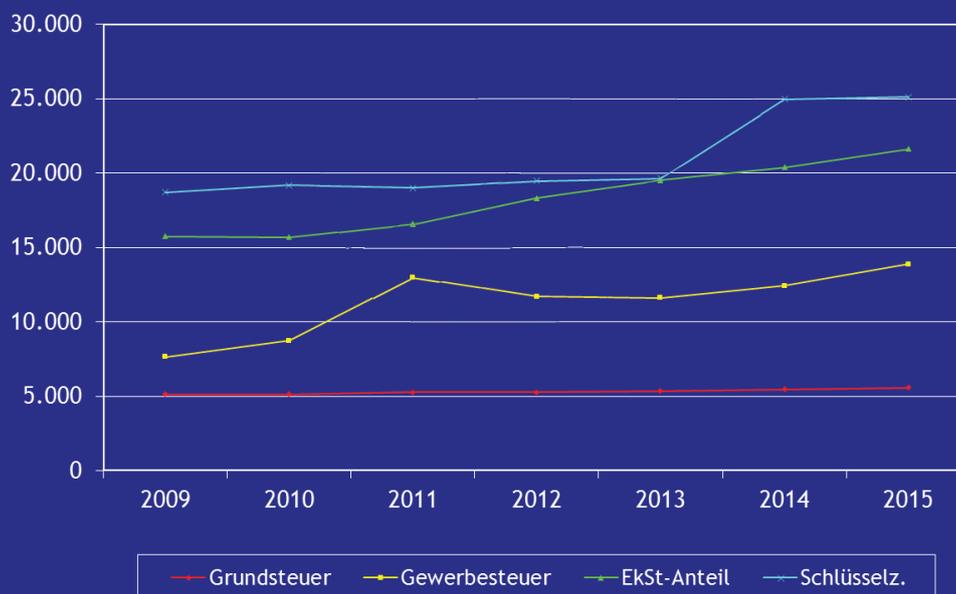
Entwicklung der wesentlichen Einnahmen - Stadt Rottenburg am Neckar (TEUR) (2)

Jahr	Grundsteuer	Gewerbesteuer	Gemeindeanteil Ekst.	Schlüsselzuweisungen
2009	5.126	7.637	15.741	18.700
2010	5.118	8.722	15.688	19.171
2011	5.278	13.005	16.579	19.004
2012	5.277	11.694	18.340	19.479
2013	5.362	11.609	19.520	19.664
2014	5.468	12.418	20.396	24.976
2015	5.561	13.874	21.610	25.098

6



Entwicklung der wesentlichen Einnahmen - Stadt Rottenburg am Neckar (TEUR) (3)



7



Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (1)

- Die Stadt Rottenburg am Neckar hat im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts das ehemalige DHL-Gelände mit insgesamt rd. 7,8 ha in den Jahren 2011 / 2012 mit dem Ziel
 - der Freimachung des Geländes zum Verkauf und
 - der Ansiedlung von Firmen im Bereich Dienstleistung, Handel und Handwerkentsprechend dem Ergebnis in der Klausurtagung am 17.10.2009 erworben.

8



Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (2)

- Das Gelände wird in drei Phasen erschlossen:
 - Wohnen und Dienstleistung im westlichen Bereich (**Mischgebiet**). Hier ist die Erstellung von 175 WE (zum Teil als Sozialwohnungen) vorgesehen. Die Ausschreibung eines Bieterwettbewerbs ist erfolgt (Umsetzung 2016 / 2017).
 - In der Mitte **Sondergebiet** soll ein Einkaufszentrum mit Systemgastronomie und Tankstelle entstehen (Umsetzung 2017).
 - Im östlichen Bereich ist Baureifmachung und die Zurverfügungstellung von **Gewerbeflächen** vorgesehen (Umsetzung 2018 und 2019).

9



Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (3)



10



Stadt Rottenburg am Neckar

Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ (1)

- Das Gewerbegebiet einschließlich der ersten Erweiterung umfasst derzeit eine Bruttofläche von ca. 60 ha.
- Seit 1999 konnten 19 Betriebe angesiedelt werden.
- Seit 2002 sind dort über 1.500 Arbeitsplätze entstanden.

11



Stadt Rottenburg am Neckar

Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ (2)



12



Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“

Seit 2009 erfolgten folgende Ansiedlungen:

Jahr	Firmen angesiedelt	Firmen Gesamtzahl	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze Gesamtplätze
bis 2011	14	14	1.177	1.177
2012	1	15	150	1.327
2013	1	16	6	1.333
2014	1	17	10	1.343
2015	1	18	40	1.383
2016	1	19	130	1.513

13



Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (1)

- Im Jahr 2016 konnten in den Gewerbegebieten
 - „Höllsteig“, Ergenzingen
 - „Etwiesen II“, Hailfingen
 - „Wasenäcker - Erweiterung“, Seebronn

insgesamt 9 Firmen angesiedelt werden.

Dadurch entstehen rd. 120 weitere Arbeitsplätze.

14

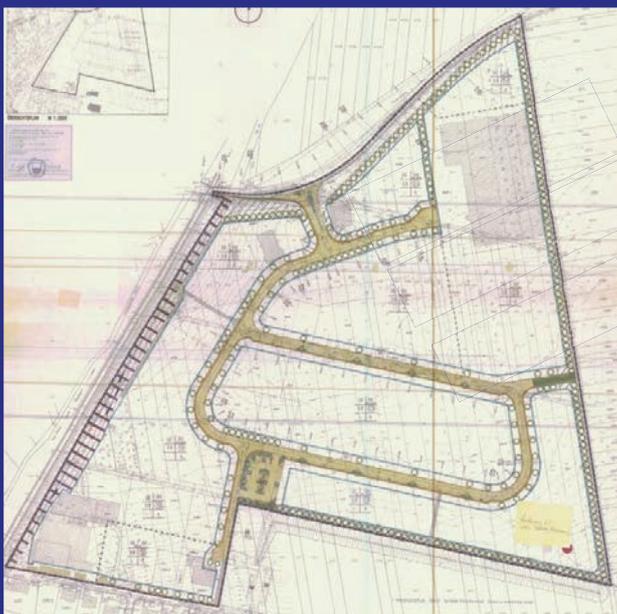


Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (2)

Jahr	Firmen angesiedelt	Firmen Gesamtzahl	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze Gesamtplätze
Höllsteig				
2016	1	1	29	29
Etwiesen II				
2016	5	6	67	96
Wasenäcker-Erweiterung				
2016	3	9	22	118



Gewerbegebiet „Höllsteig“ Ergänzungen





Gewerbegebiet „Etwiesen II“ Hailfingen



Gewerbegebiet „Wasenäcker-Erweiterung“ Seeborn





Zusammenfassung (1)

- Die Verhandlungen mit den Interessenten haben gezeigt, dass ein Gebiet erschlossen sein sollte, um einer Nachfrage gerecht werden zu können. D. h. es sollten Gewerbegebiete im Voraus erschlossen werden. Denn Gewerbeansiedlungen erfordern schnelle Entscheidungen (Zeitfenster).



Zusammenfassung (2)

- Fazit:
 - Es muss eine **angebotsorientierte Gewerbepolitik** betrieben werden. Diese Angebote an Gewerbeflächen bestehen gerade in der Kernstadt nicht, da dort keine städtischen Flächen vorhanden sind.
 - Wegen jahrelanger Planungsphase bis zur Genehmigungsreife besteht **dringender Handlungsbedarf** zur Schaffung von Gewerbeflächen in der Kernstadt. Nur dadurch lässt sich das STEP-Ziel „**Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt**“ erreichen.

5. Vorstellung möglicher neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt und notwendiger Schritte der Umsetzung

KLAUSURTAGUNG WOHNEN UND ARBEITEN
KERNSTÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHEN ROTTENBURG

15.07.2016



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE
FREIE ARCHITEKTEN BDA TÜBINGEN

KERNSTÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHEN ROTTENBURG
MÖGLICHE STANDORTE

ABLAUF



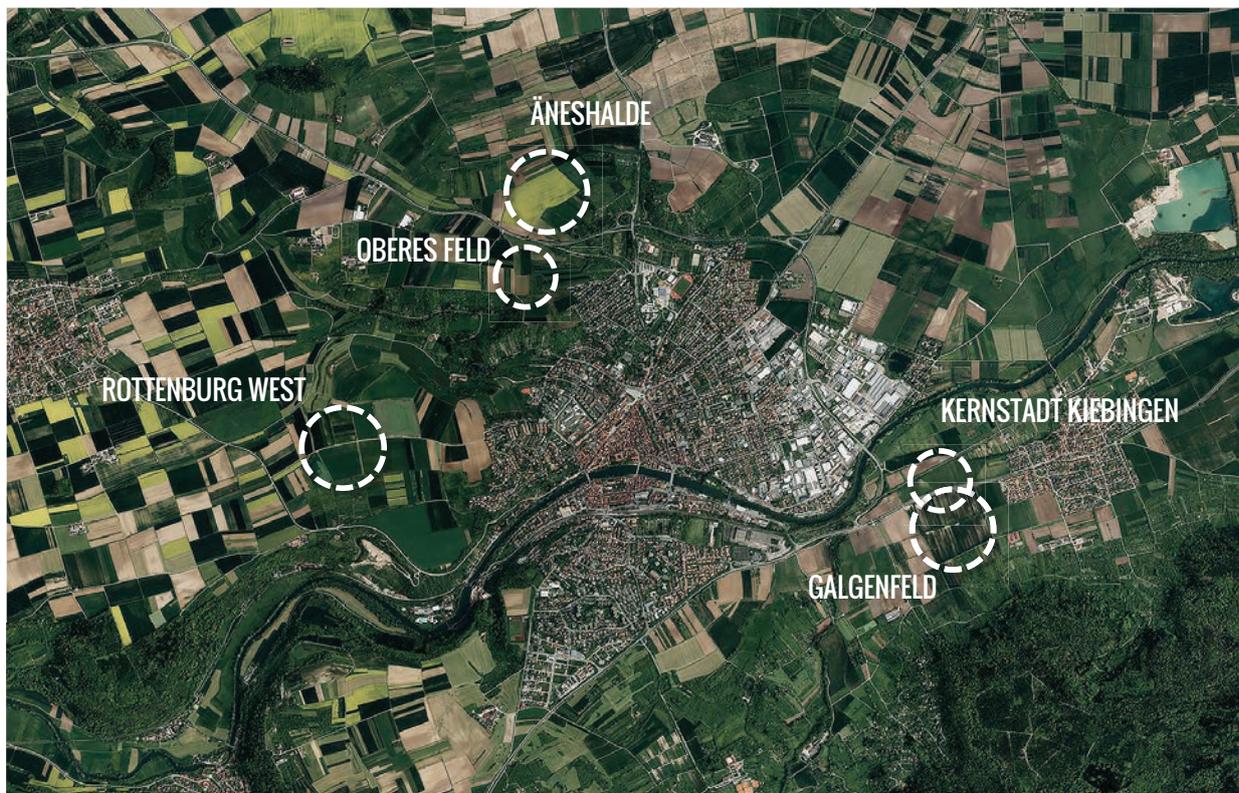
ÜBERSICHT

DIE STANDORTE IM EINZELNEN

ÄNESHALDE
OBERES FELD
ROTTENBURG WEST
KERNSTADT KIEBINGEN/ GALGENFELD

AUSBLICK | OFFENE FRAGEN?

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



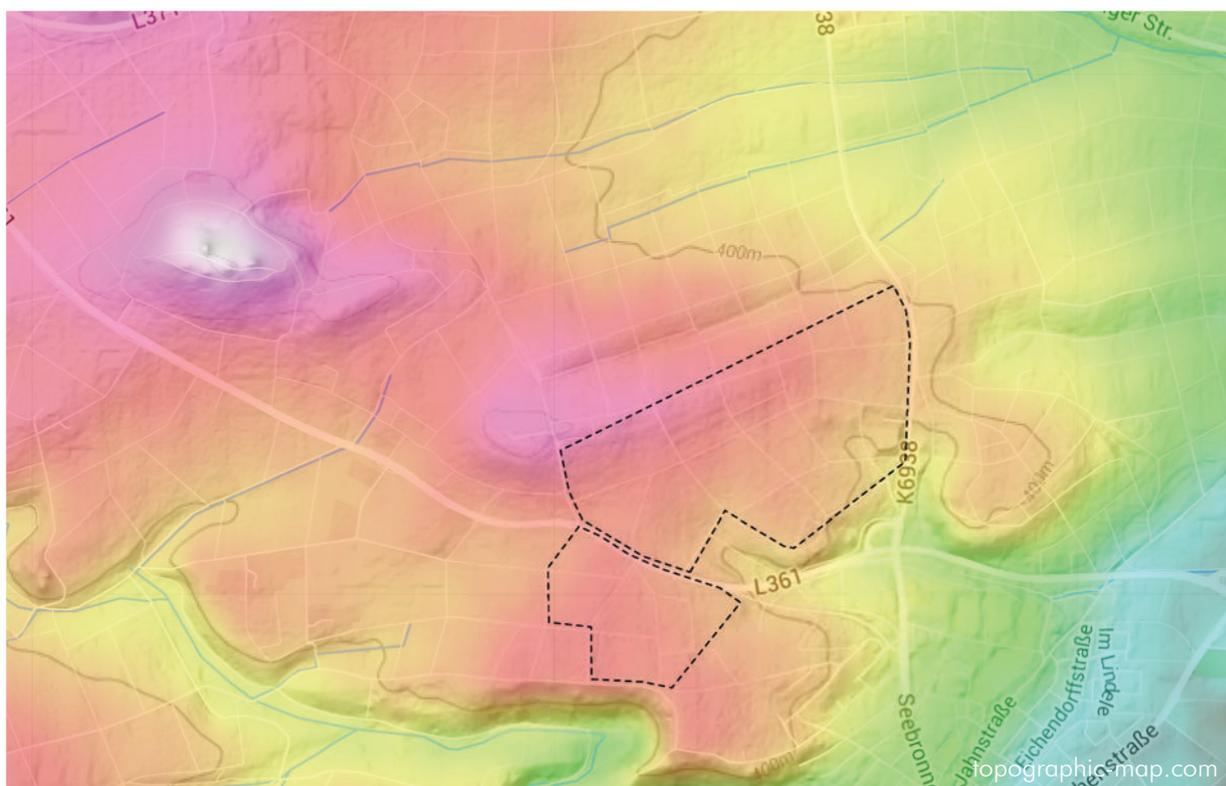
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



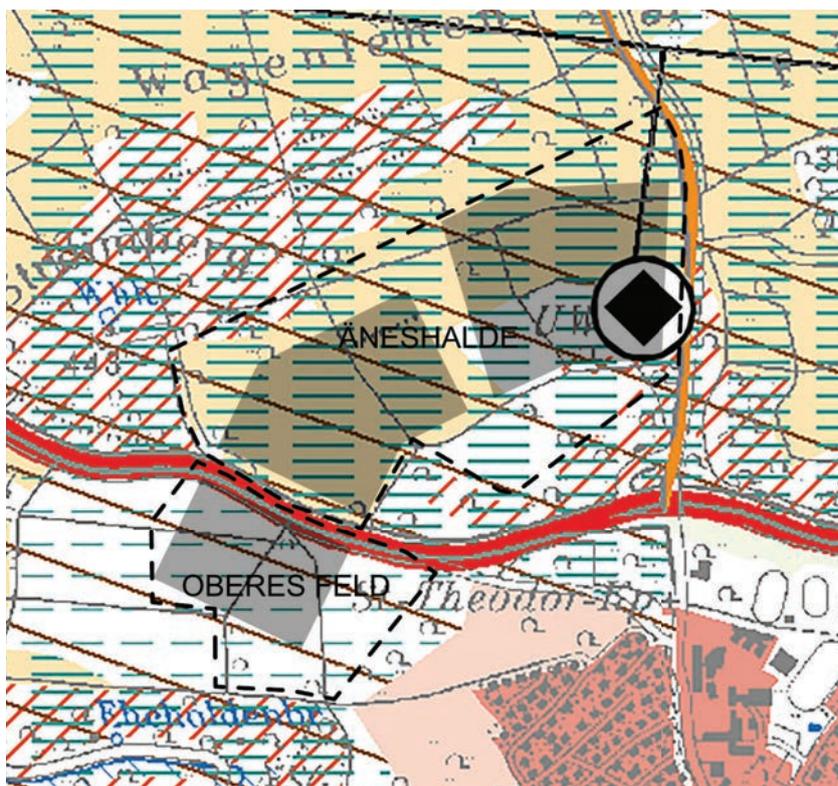
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



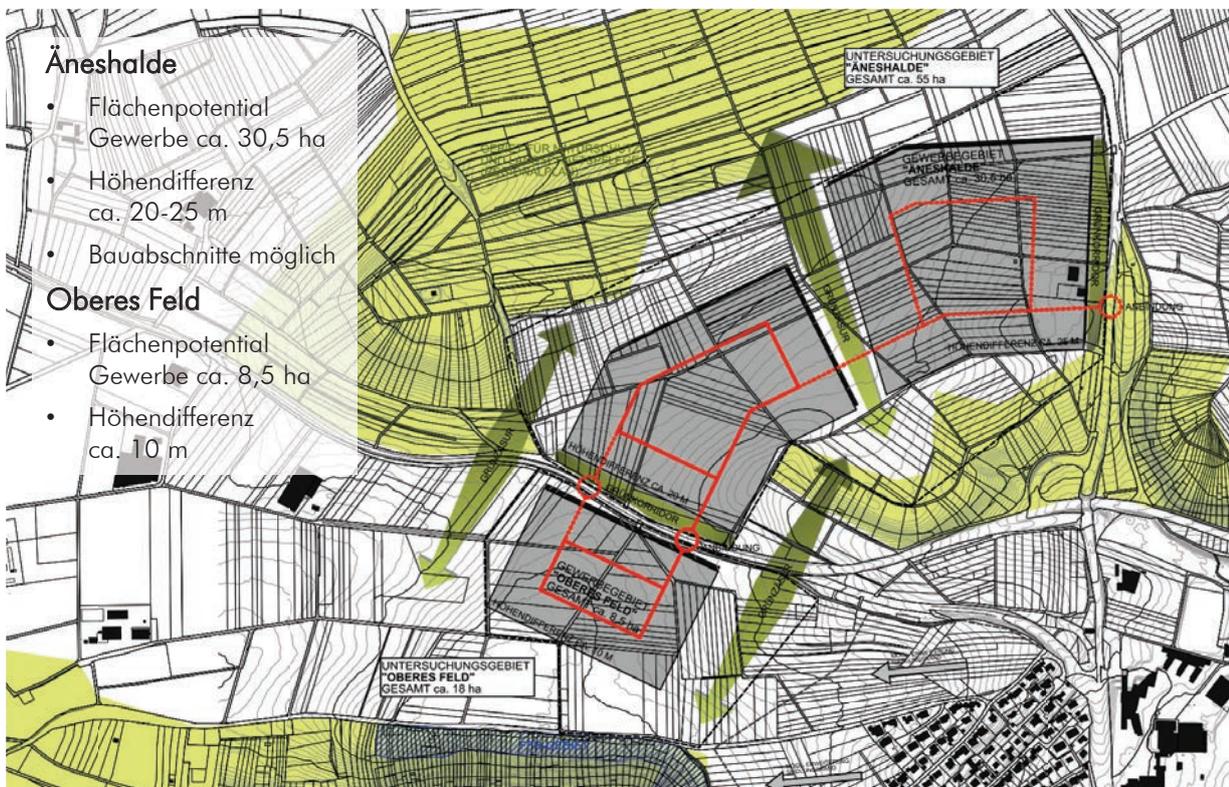
**Untersuchungsgebiet
Äneshalde**

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Umspannwerk, Hochspannungsleitung (N)
- Wasserschutzgebiet (N)

**Untersuchungsgebiet
Oberes Feld**

- Regionaler Grünzug (VBG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Wasserschutzgebiet (N)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



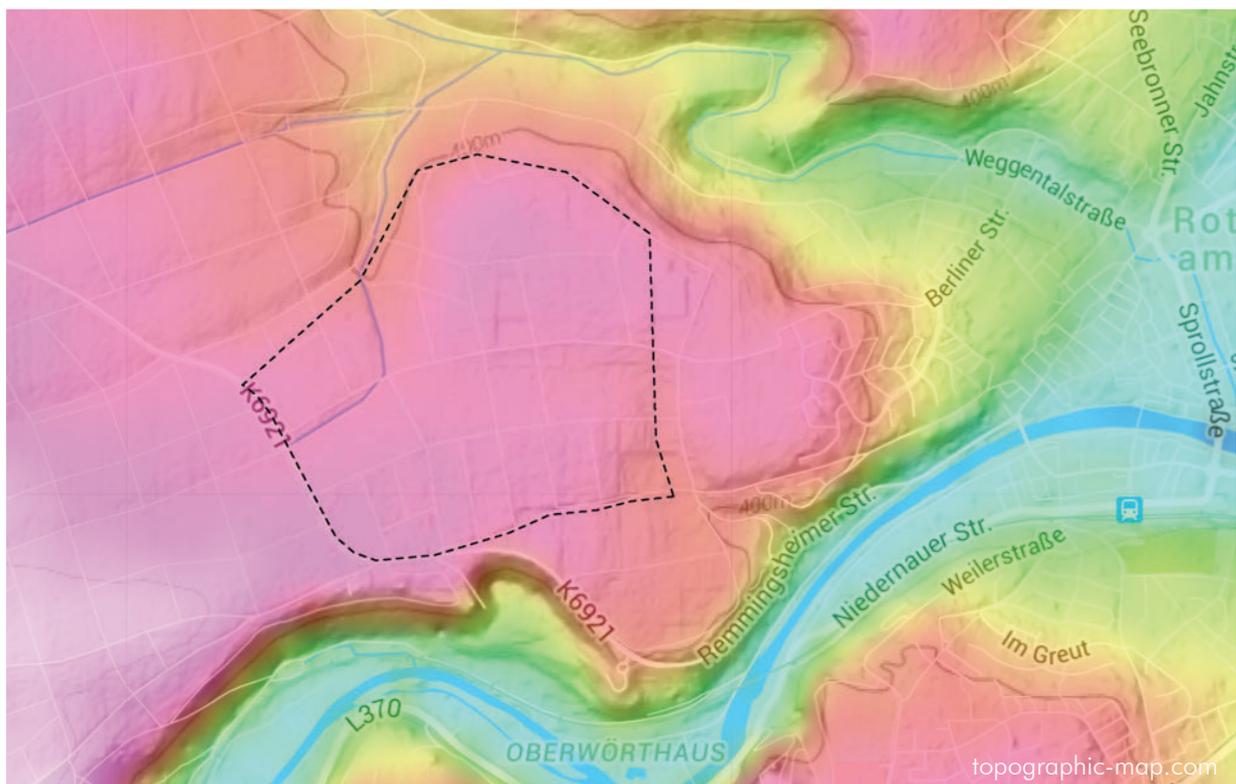
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



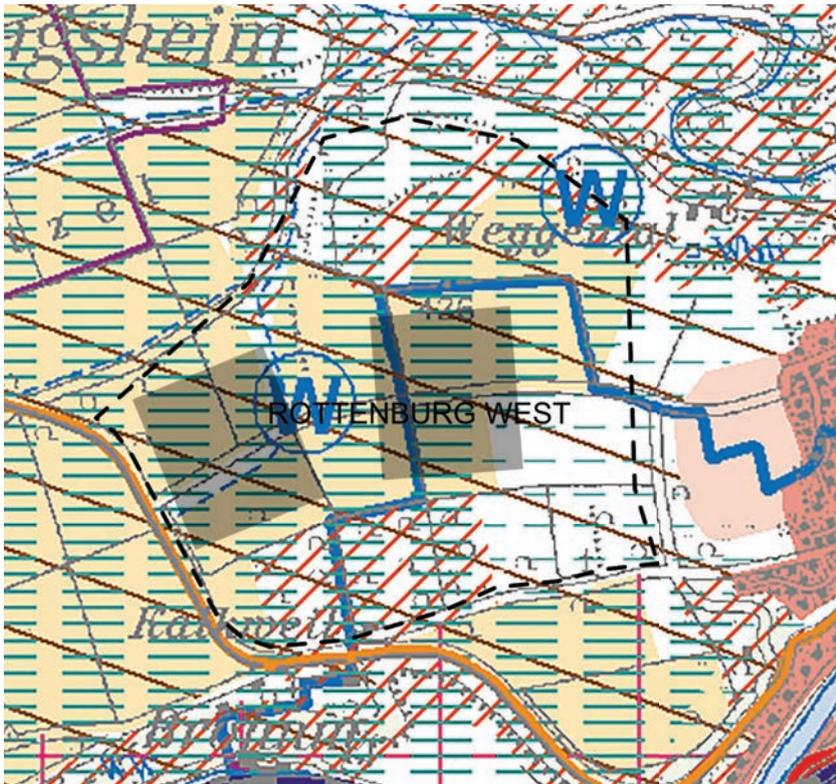
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



**Untersuchungsgebiet
Rottenburg West**

- Regionaler Grünzug (teils VRG, teils VBG)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Wasserschutzgebiet (N)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN

Rottenburg West

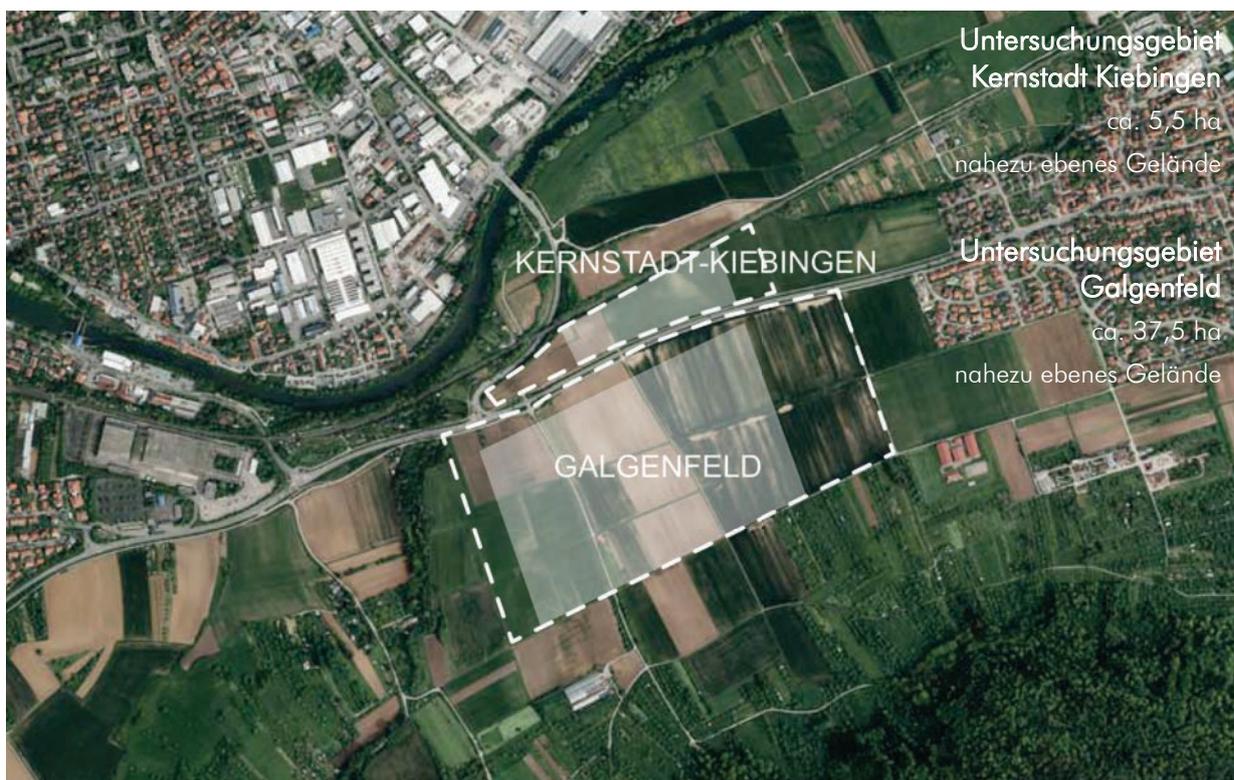
- Flächenpotential Gewerbe ca. 21 ha
- Höhendifferenz ca. 15 m
- Bauabschnitte möglich



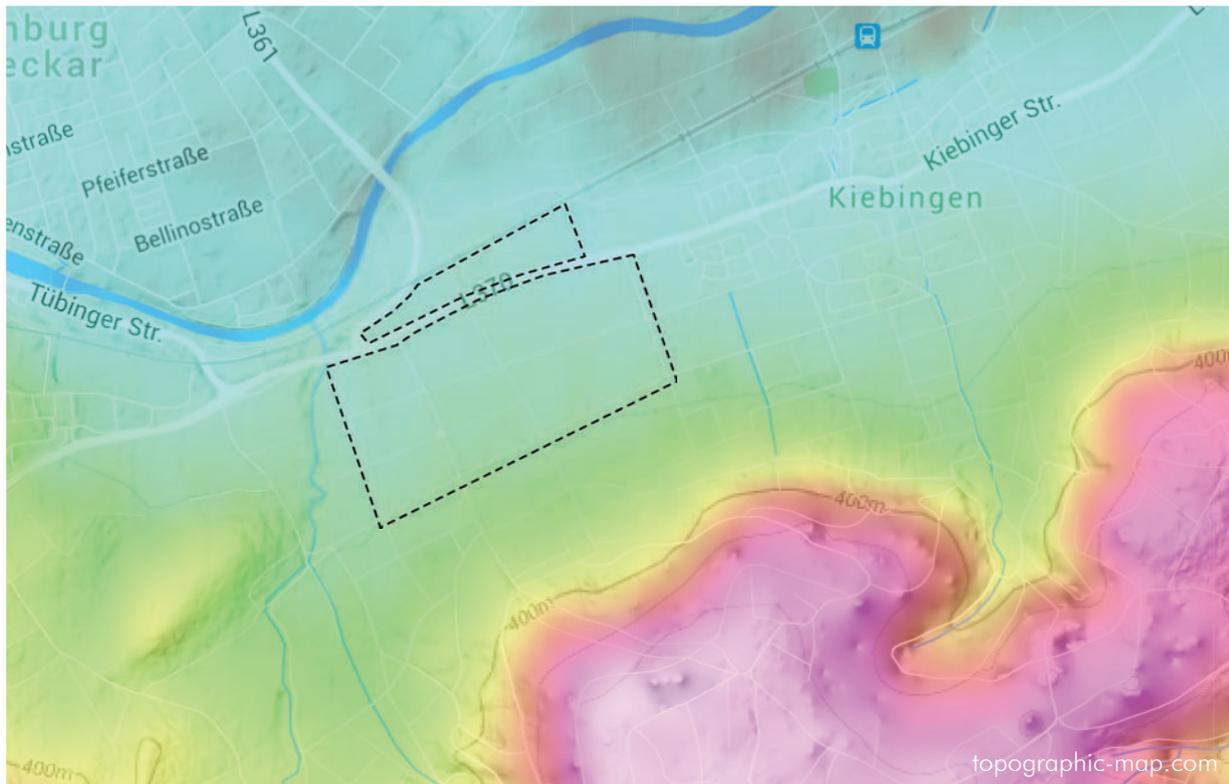
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



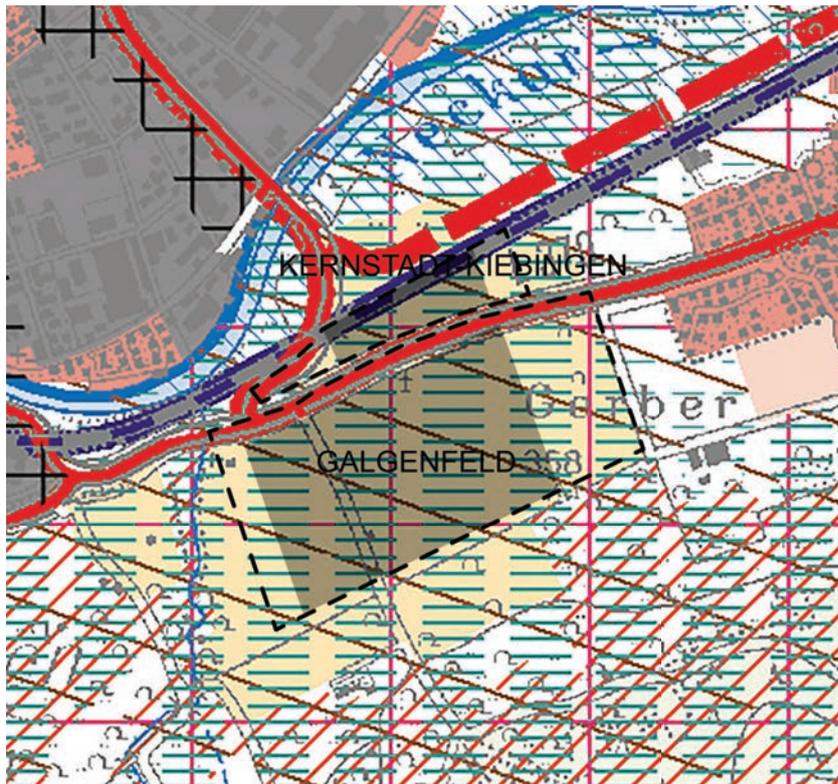
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



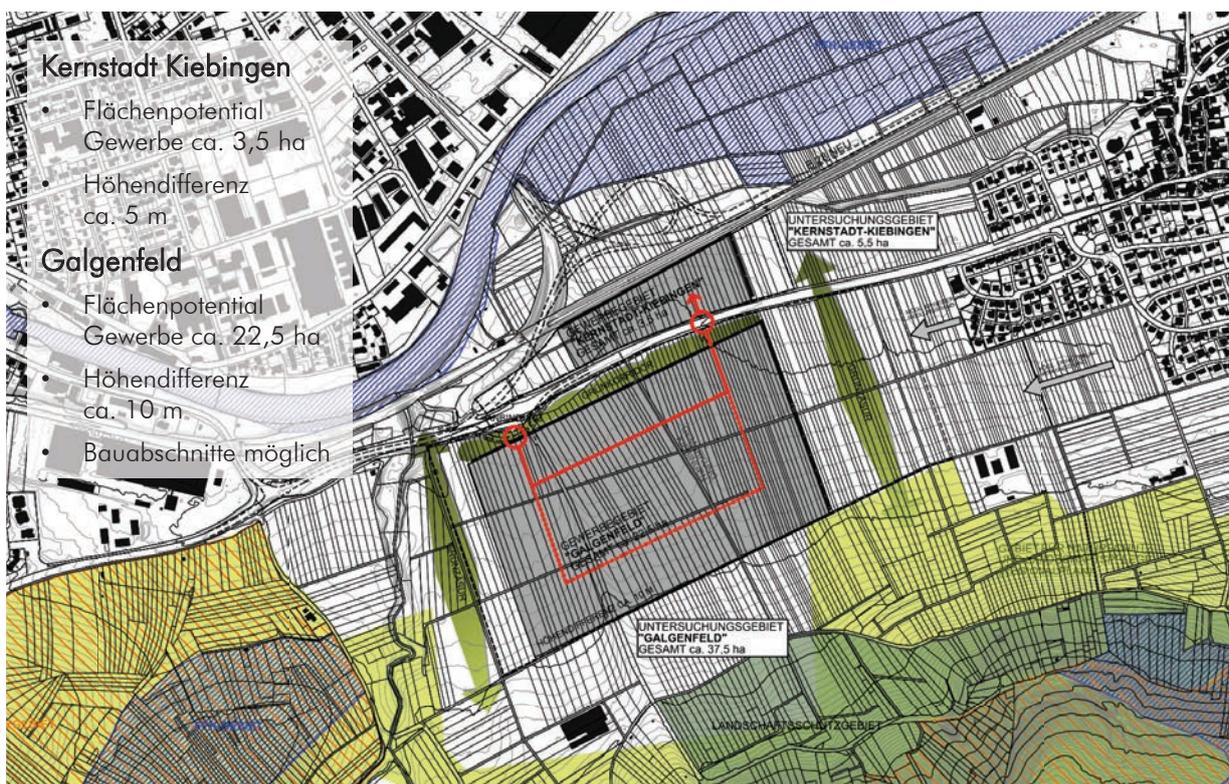
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



Untersuchungsgebiet Kernstadt Kiebingen/ Galgenfeld

- Regionaler Grünzug (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Gebiet für Erholung (VBG)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



Kernstadt Kiebingen

- Flächenpotential
Gewerbe ca. 3,5 ha
- Höhendifferenz
ca. 5 m

Galgenfeld

- Flächenpotential
Gewerbe ca. 22,5 ha
- Höhendifferenz
ca. 10 m
- Bauabschnitte möglich

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN

6. Arbeitsgruppenarbeit

Arbeitsgruppen „neue Gewerbeflächen in der Kernstadt“

Kriterien zur Beurteilung der alternativen Standortvorschläge

- Rottenburg West
- Oberes Feld
- Äneshalde
- Galgenfeld



Die übergeordnete Fragestellung:

Städtebauliche Wirkung und Entwicklungsmöglichkeiten der alternativen kernstädtischen Gewerbeflächen

gliedert sich in die Aspekte:

- Auswirkung auf angrenzende Bebauung und Ortschaften
- Einsehbarkeit der Gewerbeflächen
- Einbindung in den Landschaftsraum
- topografische Einbindung
- Verkehrswege + Anbindung an das Straßennetz
- Widerspruch bzw. Verträglichkeit mit bestehenden Rahmenbedingungen aus Naturschutz und Regionalplan
- Größe der Gewerbeflächen
- Möglichkeiten einer Realisierung in Abschnitten



7. Vorstellung und Empfehlung an den Gemeinderat

TEXT



	Strom KVA	Leistung	Wärmefluss
Leistung auf Belastung	—	+	— +
Wärmefluss auf Leistung	+	—	+
Leistung auf Wärmefluss	—	○	→ 9-0 ← 0-9
Effizienz	—	—	+
Anbindung	+	+	++
Reizfrequenz	+	—	—
Größe	8,5	30,5	26
Bandbreite	—	+	+

8. Ausblick und weiteres Vorgehen

TEXT

Im Gewinn „Galgenfeld“ sollen 30 Hektar Land auf ihre Eignung als Gewerbefläche untersucht werden

VON ULRICH EISELE

Am vergangenen Freitag und Samstag diskutierte der Rottenburger Gemeinderat hinter verschlossenen Türen über die Themen „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg“. Am Dienstagabend verkündete Oberbürgermeister Stephan Neher dann das Ergebnis: Man habe sich auf ein neues Gewerbegebiet im „Galgenfeld“ und die Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft geeinigt.



Rund 30 Hektar Gewerbegebiet haben der Gemeinderat und die Stadtverwaltung im Gewinn „Galgenfeld“ zwischen Rottenburg (Mitte hinten) und Kiebingen (ganz rechts im Bild) ins Auge gefasst. Unser Bild zeigt einen Blick von der ehemaligen Gärtnerei Nesch am Martinsberg auf das „Galgenfeld“ (links des Weges bis zum grünen Baumgürtel). Das Gewerbegebiet würde sich auch noch ein Stück weiter nach rechts, in Richtung Kiebingen ausdehnen. Eine genaue Festlegung der Bebauungsgrenzen gibt es noch nicht. Bild: Eisele

Rottenburg. Mit Spannung war von vielen Gemeinderäten die Klausur zum Thema „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg“ erwartet worden. Erhofften sich doch nicht wenige davon Impulse, manche auch Leitlinien für die

zukünftige Stadtentwicklung. Immer, wenn bei einer Ratssitzung die Diskussion zu grundsätzlich wurde, konnte man den Satz hören: „Das besprechen wir bei der Gemeinderatsklausur.“

Die Linke hatte im Vorfeld gefordert, die Diskussion öffentlich zu veranstalten – ohne Erfolg. Nun, beim Pressegespräch am Dienstagabend, waren außer den drei Bürgermeistern nur Vertreter der CDU, SPD, Grünen und WIR anwesend. Linke, Junge Alternative und Freie Bürger fehlten, waren aber eingeladen. Die vier anwesenden Ratsvertreter – Peter Cuno (WIR), Horst Schuh (CDU), Ursula Clauß (Grüne) und Ursula Sieber (SPD) – versicherten, die Gespräche hätten „in guter Atmosphäre“ stattgefunden. Hinterher war allerdings zu hören, dass Volkmar Raidt (FB) das Treffen am ersten Tag unter Protest verlassen habe (siehe Kommentar).

Keine Grundstücke in

„Siebenlinden“ käuflich

Am Freitag habe man über die Möglichkeit neuer Gewerbegebiete gesprochen, gab Oberbürgermeister Stephan Neher den Diskussionsverlauf wieder. „Wir haben die mehr oder weniger bekannten Flächen, die in Frage kommen, noch einmal Stück für Stück betrachtet“, sagte Neher. Die Stadt habe „Engpässe“ bei der Gewerbeentwicklung. In „Siebenlinden“ gebe es zwar noch Freiflächen, doch jeder Versuch, diese zu erwerben, sei bisher gescheitert.

Für ein neues, stadtnahes Gewerbegebiet kämen im Grunde nur drei Standorte in Frage, erklärte Neher: „Oberes Feld“ und „Eneshalde“, links und rechts des Autobahnzubringers (L361), zwischen Gärtnerei Staudenmaier und Stadtrand gelegen, sowie das „Galgenfeld“; auf das habe man sich nach längerer Diskussion verständigt, da die Erschließung der beiden anderen Gebiete zu große Probleme aufwerfen würde.

Unproblematisch wäre auch die Erschließung des „Galgenfelds“ nicht. Im Regionalplan sind dort bislang landwirtschaftliche Flächen und ein regionaler Grünzug eingetragen. Das müsste zuerst geändert werden. Erst danach könnte die Fläche als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen und ein Erschließungsverfahren eingeleitet werden.

Man wolle dort „zirka 30 Hektar“ Fläche für „wohnnahes Gewerbe“ untersuchen, hauptsächlich für „Dienstleistungsbetriebe mit hoher

Kundenfrequenz, die stadtnah sein müssen“, so Neher. Gedacht sei das Gebiet für Rottenburger Betriebe, die in der Stadt keinen Platz mehr fänden und sonst abwandern würden. Konkrete Nachfragen gebe es noch keine.

Da man mit bis zu fünf Jahren für die notwendigen Schritte rechne, assistierte Finanzbürgermeister Volker Derbogen, müsse man jetzt anfangen. „Wir müssen eine Angebotsstruktur schaffen, so wie in Ergenzingen. Kein Unternehmer wartet fünf Jahre, sondern er sagt: ‚Jetzt oder nie!‘“ Die Stadt Rottenburg habe bei der Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren zwar zugelegt; dennoch bleibe ein „negatives Saldo“, so Derbogen: 11900 Auspendlern stünden 4600 Einpendler gegenüber.

Für das „Galgenfeld“ spreche die gute Verkehrsanbindung an die neue B28 (die derzeit gebaut wird) und an die Autobahn, sagte Neher. Für Kiebingen – das „Galgenfeld“ reicht bis etwa 500 Meter an den Ort heran – solle sich der Verkehr dadurch nicht erhöhen. „Das Gewerbegebiet bekommt selbstverständlich eine eigene Anbindung an die B28“, sagte Neher.

„Wir haben alle Flächen in der benötigten Größe abgeprüft“, versicherte Horst Schuh (CDU). „Wir sehen eine große Notwendigkeit für das Gewerbe in der Kernstadt“, so auch Ursula Sieber (SPD). „Das ‚Galgenfeld‘ ist für uns das kleinste Übel.“ Auch Ursula Clauß (Grüne) und Peter Cuno (WIR) signalisierten Zustimmung zu den Plänen.

Stadt bekommt damit

das Steuer in die Hand

Einigkeit demonstrierten die vier Ratsvertreter und drei Bürgermeister auch beim zweiten Thema: der Gründung einer eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaft. An der Diskussion auf der Klausur hätten auch externe Fachleute vom Verband der baden-württembergischen Wohnbaugesellschaften, der Stuttgarter und der Tübinger Wohnbaugesellschaft teilgenommen, berichtete Neher. Man habe in der Diskussion klar abgegrenzt, dass sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft nur mit Wohnbau, nicht mit dem Bau von Schulen, Kindertagesstätten oder anderen öffentlichen Einrichtungen befassen solle.

Für eine eigene Wohnbaugesellschaft spreche, so Neher, dass man „ein Steuerungsinstrument“ in die Hände bekomme. Bisherige Anreize –

Zuschüsse an freie Bauträger für Belegungsrechte – seien fehlgeschlagen. Bei den Neubauten der letzten Jahre in Rottenburg – rund 260 Wohnungen – habe die Stadt kein einziges Belegungsrecht gewonnen. Wenn man das Geld in Projekte anderer Wohnbaugesellschaften stecke, habe man nur wenig Einfluss auf die Ausgestaltung. Geld, das die Stadt in eine eigene Wohnbaugesellschaft stecke, sei nicht verloren, sondern mehre das eigene Vermögen.

In rechtlicher Hinsicht soll die neue Gesellschaft als städtischer Eigenbetrieb geführt werden. „So wie die Technischen Betriebe“, erklärte Volker Derbogen. Damit spare man Grunderwerbssteuern. Von rund 100 städtischen Wohnungen, die teilweise in schlechtem Zustand sind, soll etwa die Hälfte als Anlagekapital in die neue Gesellschaft eingebracht werden. So gelange man einerseits an günstigere Zinskonditionen. Andererseits soll der Bestand nach und nach planmäßig saniert werden. Auch darum soll sich die neue Gesellschaft kümmern.

Erstes Projekt der neuen Wohnbaugesellschaft, die schon im Januar 2017 an den Start gehen soll, wird der Bau von rund 60 Wohnungen auf dem DHL-Gelände sein. Dafür sind rund 3,2 Millionen Euro Eigenkapital nötig. Weitere Mittel sollen durch Zuschüsse der Landesregierung aufgebracht werden. „Bisher haben wir immer Zuschüsse gegeben und die anderen die Gewinne kassiert“, kommentierte Horst Schuh das Vorhaben. Und Ursula Sieber sagte: „Der Soziale Wohnungsbau ist der SPD schon immer ein Anliegen. Wir sehen darin eine große Chance.“

Sie möchten diesen Artikel weiter nutzen? Dann beachten Sie bitte unsere Hinweise zur Lizenzierung von Artikeln.

(c) Alle Artikel und sonstigen Inhalte der Website sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverbreitung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlags Schwäbisches Tagblatt gestattet.

21.07.2016

9. Kommunalpolitische Zielsetzung



Stadt Rottenburg am Neckar

Klausurtagung am 15. / 16.07.2016

Schaffung von Wohnraum / soziale Wohnungswirtschaft Kommunalpolitische Zielsetzung

Erster Bürgermeister Volker Derbogen

1



Stadt Rottenburg am Neckar

Agenda (1)

-
- Bedarfsanalyse (Darstellung der derzeitigen Situation; Anzahl der Wohnungssuchenden; welche Wohnungen fehlen?)
 - Wohnungswirtschaft der Stadt Rottenburg am Neckar
 - Kommunalpolitische Zielsetzung
 - Gemeindeaufgabe?
 - Wirtschaftliches Unternehmen (WE)
 - Organisation der sozialen Marktwirtschaft
 - Basisaussagen

2



Agenda (2)

- Bauprogramm
 - Vorbemerkungen
 - Berechnungen
- Organisationsformen
 - Modelle
 - Regiebetrieb
 - Eigenbetrieb
 - Selbstständige Kommunalanstalt
 - Private Rechtsform - GmbH

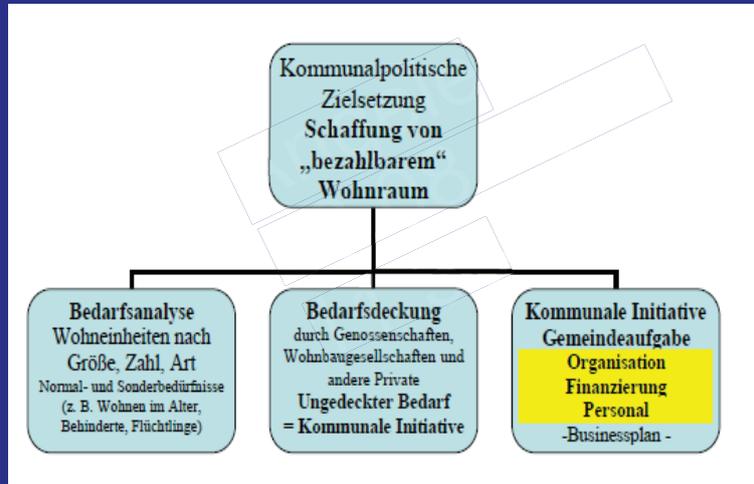


Agenda (3)

- Abwägung Eigenbetrieb - GmbH
 - Kommunalpolitische Gründe
 - Allgemeine wirtschaftliche Gründe
 - Personalwirtschaftliche Gründe
 - Ab wann ist eine GmbH anzustreben
 - Umwandlungsoptionen
- Steuerliche Beurteilung
- EU-Beihilfe



Bedarfsanalyse (1)



5



Bedarfsanalyse (2)

- Wir haben derzeit rd. 289 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein.
- Gesucht werden von den Inhabern folgende Wohnungen:

Wohnungen	Wohnungssuchende	%-Anteil rd.
1 Zimmer	15	5 %
2 Zimmer	81	28 %
3 Zimmer	102	35 %
4 Zimmer	81	28 %
5 Zimmer u. m.	10	4 %
	289	100 %

6



Bedarfsanalyse (3)

- Darüber hinaus entsteht weiterer Bedarf an Wohnungen für:
 - Geringverdiener
 - anerkannte Flüchtlinge und dem daraus resultieren Familiennachzug
- Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2025 für die Stadt Rottenburg am Neckar von einem Einwohnerzuwachs um rd. 3.500 Einwohner aus.



Bedarfsanalyse (4)

- In den kommenden 10 Jahren ist ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum festzustellen.

**-> Da ein Marktversagen festzustellen ist,
besteht Handlungsbedarf!**

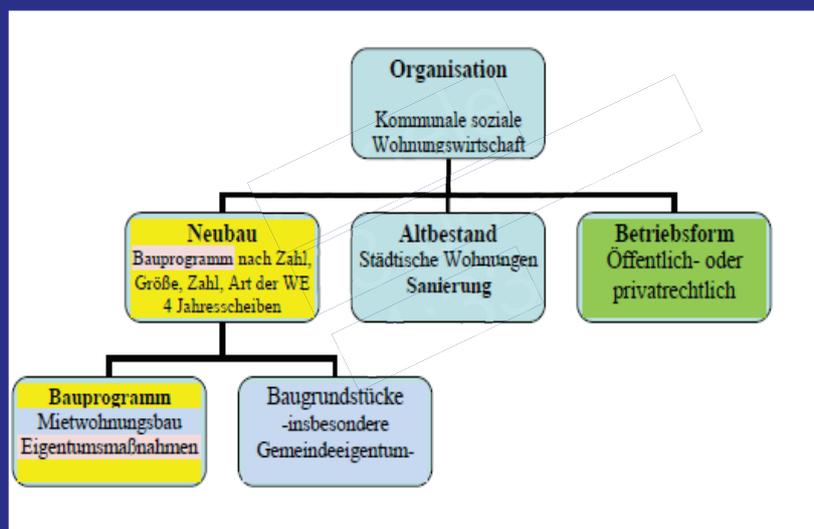


Kommunalpolitische Zielsetzung

- Zunächst ist zu prüfen, inwieweit die soziale Wohnungswirtschaft eine Gemeindeaufgabe ist. Dies ist eindeutig zu bejahen.
- Die Beschreibung dieses gemeindlichen Aufgabenfeldes lässt sich unter dem Begriff „**Kommunales Unternehmen (KU)**“ zusammenfassen.
- Das KU stellt ein wirtschaftliches Unternehmen i. S. v. § 102 Abs. 1 der Gemeindeordnung im Bereich der **örtlichen Daseinsvorsorge** dar.
- Ungeachtet der Rechtsform darf die Stadt Rottenburg am Neckar ein KU gründen.



Organisation sozialer Wohnungswirtschaft (1)





Organisation sozialer Wohnungswirtschaft (2)

- Bauprogramm
 - In den nachstehenden Berechnungen wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der sozialen Wohnungswirtschaft über 10 Jahre hinweg jährlich ca. 30 kommunale Wohneinheiten errichtet werden. Davon 2/3, die dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden (allg. Mietpreise), und 1/3 für den sozialen Mietwohnungsmarkt (die liegen 33 % unter dem allg. örtlichen Mietpreisniveau).
 - Darüber hinaus könnten rd. 47 städtische Mietwohnungen in das KU eingebracht und sukzessive saniert werden.

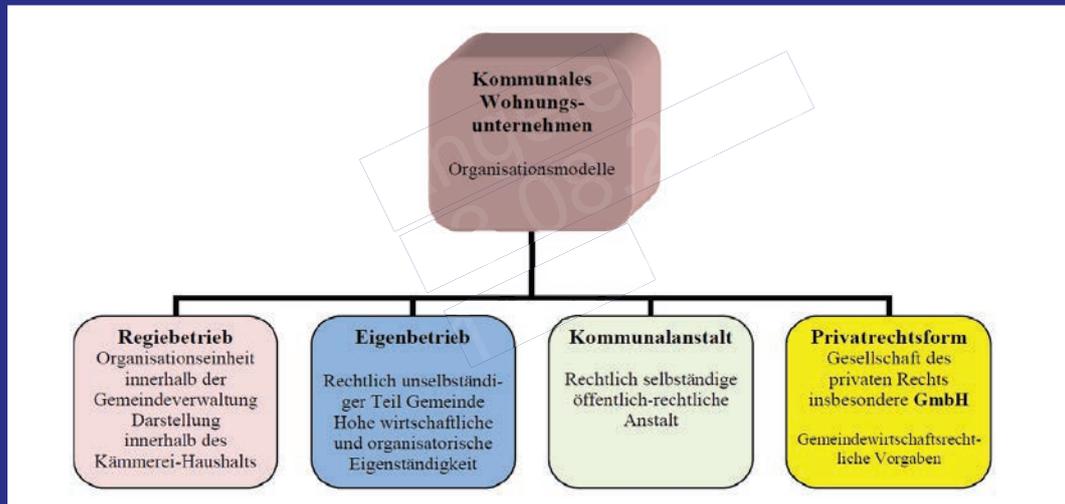


Organisation sozialer Wohnungswirtschaft (3)

I Ermittlung der Wohnfläche und Wohnungsstruktur									
Zimmerzahl bis	Gesamtbetrachtung					Davon			
	Mix % je WE	qm je WE	Zahl WE	Summe Wohnfläche	Summe Wohnfläche	Allgem. Wobau 2/3 WE Wohnfläche	Sozialer Wobau 1/3 WE Wohnfläche	Summe Wohnfläche	Summe Wohnfläche
1 2-Zimmer	10	45	3	135	2	90	1	45	135
2 3-Zimmer	30	60	9	540	6	360	3	180	540
3 4-Zimmer	40	75	12	900	8	600	4	300	900
4 4-5-Zimmer	20	90	6	540	4	360	2	180	540
5 Summen	100		30	2.115	20	1.410	10	705	2.115
II Investitionskosten									
		€/qm	€	€	€	€	€	€	€
1 Grundstück qm		1.703	250	425.750		283.833		141.917	425.750
2 Grundst./Nebenkosten		10%		42.575		28.383		14.192	42.575
3 Bau- und Baunebenkosten		2.115	2.600	5.499.000		3.666.000		1.833.000	5.499.000
4 Gesamtinvestition €/qm Wohnfläche				5.967.325		3.978.217		1.989.108	5.967.325
III Finanzierung									
1 Eigenkapital				1.609.890	30,47%	1.212.068	20%	397.822	1.609.890
2 Darlehensbedarf KapMarkt				2.766.148,67	69,53%	2.766.149	80%	1.591.287	2.766.148,67
3 Darlehensbedarf L-Bank Basis €/qm Wohnfläche				1.591.286,67				2.232	1.591.286,67
4 Summe Finanzierung				5.967.325		3.978.217		1.989.108	5.967.325
IV Wirtschaftlichkeitsrechnung Nettokaltmiete (vereinfacht)									
1 Zinsen									
1.1 Kapitalmarkt		1,50%		41.492		41.492		0	41.492
1.2 L-Bank		0,00%		0		0		0	0
2 Abschreibungen/Tilgungen									
2.1 Abschreibungen		1,70%		62.322		62.322		15.913	62.322
2.2 Tilgungen L-Bank		1,00%		15.913		15.913		15.913	15.913
3 Kapitalkosten				119.727		103.814		15.913	119.727
4 Verwaltungskosten/a		VE/C	357	30.710		7.140		3.570	30.710
5 Instandhaltungskosten		qm	15,30	32.360		21.573		10.787	32.360
6 Mietaufschlagpreis Basis: ca. Nettokaltmiete/a		ca. 2,00%		3.610		2.707		902	3.610
7 Summe Kosten				166.406		135.234		31.172	166.406
8 Nettokaltmiete €/qm/je Mt + Summe Jahr Jahreskaltmiete/€/qm				180.480	8,00	135.300	5,33	45.120	180.480
9 Fehlbetrag (-) /Überschuss				14.074		120		13.948	14.074
10 Eigenkapitalverzinsung				0,87%		0,01%		3,51%	0,87%



Organisationsformen für das KU (1)



13



Organisationsformen für das KU (2)

- Abwägung Eigenbetrieb - GmbH
 - Kommunalpolitische Gründe
 - Der Gemeinderat und seine Ausschüsse bleiben in die Entwicklung der städtischen Wohnungswirtschaft eingebunden.
 - Der Eigenbetrieb hat eine Betriebsleitung, die hinsichtlich der notwendigen Unterstützungskontakte in der Nähe der allg. Verwaltung angesiedelt ist.
 - Der Eigenbetrieb ist in das örtliche und überörtliche Prüfungswesen unmittelbar eingebunden.

14



Organisationsformen für das KU (3)

- Allgemein wirtschaftliche Gründe
 - Das Ziel der wohnungswirtschaftlichen Betätigung - unabhängig von der Situation des städtischen Haushalts - wird erreicht. Die im Eigenbetrieb vorhandenen Mittel werden für wohnungswirtschaftliche Belange eingesetzt.
 - Die Ausstattung des Eigenbetriebs mit Eigen- / Fremdkapital kann von der Stadt beweglicher gestaltet werden.
 - Der Eigenbetrieb erhält Fremdkapital zu städtischen Konditionen.
 - Bei einer Überführung der 47 städtischen Wohnungen in eine private Gesellschaft fällt Grunderwerbsteuer an.

15



Organisationsformen für das KU (4)

- Personalwirtschaftliche Gründe
 - Für eine sinnvolle GmbH-Lösung mit eigener Organisation und Personalausstattung ist eine entsprechende Betriebsgröße erforderlich. Zumindest in der Aufbauphase kann beim Eigenbetrieb städtisches Personal für die verschiedenen Funktionsbereiche vergleichsweise kostengünstig in Anspruch genommen werden.

16



Organisationsformen für das KU (5)

- Ab wann ist eine GmbH anzustreben?
 - Die GmbH ist dem Eigenbetrieb vorzuziehen, wenn:
 - der angestrebte Wohnungsbestand mit rd. 300 Wohnungen erreicht ist,
 - ggf. von der Gesellschaft weitere (zulässige) städtebauliche Aktivitäten wahrgenommen oder
 - aus wichtigem Grund Dritte am Unternehmen beteiligt werden sollen.
- > Dies sollte anlassbezogen geprüft werden!**

17



Organisationsformen für das KU (6)

- Umwandlungsoptionen
 - Eine Umwandlung eines Eigenbetriebs in eine GmbH & Co. KG (z. B. wenn nach 10 Jahren der Wohnungsbestand mit rd. 300 Wohnungen erreicht ist) ist nach derzeitiger Rechtslage nach dem Umwandlungsgesetz und dem Umwandlungssteuergesetz grunderwerbsteuerfrei möglich.

18



Steuerliche Beurteilung (1)

- Wie bereits erläutert, fällt bei der Übertragung des vorhandenen Wohnungsbestands mit rd. 50 Wohnungen vom Regiebetrieb in den Eigenbetrieb (= rechtlich unselbständig) keine Grunderwerbsteuer an.
- Auch ist die Umwandlung eines Eigenbetriebs in eine GmbH & Co. KG nach derzeitiger Rechtslage grunderwerbsteuerfrei.



Steuerliche Beurteilung (2)

- Da das KU Wohnungen baut und dann vermietet, handelt es sich um eine reine Vermietung und Verpachtung im Rahmen der Vermögensverwaltung, bei der keine Ertragssteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Soli-Zuschlag) anfallen.
- Die Vermietung und Verpachtung sind nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar und damit auch nicht umsatzsteuerpflichtig (Hinweis: Es kann aber auch keine Vorsteuer gezogen werden).
- Durch die Einführung des § 2 b Umsatzsteuergesetz ist die Vermietung und Verpachtung zwar steuerbar, aber gesetzlich von der Umsatzsteuer befreit.



- Damit der städtische Haushalt dem Eigenbetrieb zur Abdeckung von Verlusten Kapital, die durch die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar entstehen, beihilfekonform einlegen kann, ist nach derzeitigem Stand ein Betrauungsakt notwendig.

10. Organisation des sozialen Wohnungsbaus



Überlegungen zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft / eines Eigenbetriebs

Stadt Rottenburg am Neckar
16.07.2016

Hans Maier
Sigrid Feßler
Verbandsdirektoren des vbw

Ausgangssituation



Wohnungsbestand der Stadt Rottenburg

- Bewirtschaftung: 96 eigene Wohnungen
 - davon 47 Wohnungen mit Wohn-/Nutzfläche von 3.395 m² für Übergabe in Gesellschaft/Eigenbetrieb geeignet
 - Durchschnittsgröße der Wohnungen 72,24 m²
 - mtl. Kaltmiete €22.141,21
 - Durchschnittsmiete €6,53/m² (Spanne €3,75 bis 8,50)
 - davon 49 Wohnungen mit Abbruch-/ Verkaufsabsicht/ Denkmalschutzauf-lagen
 - Wohnungen/Grundstücke könnten evtl. ebenfalls übertragen werden, sofern nachhaltige wohnungswirtschaftliche Nutzung möglich
 - genauere Prüfung erforderlich
- Überlegungen der Umstrukturierung
Alle Aufgaben des Wohnungs- und Städtebaus werden in einer eigenständigen Rechtsform gebündelt.

Ausgangssituation



Marktindikatoren in Rottenburg

- Rottenburg
 - Große Kreisstadt, zweitgrößte Stadt im Landkreis Tübingen
 - bildet Mittelzentrum für umliegende Gemeinden
 - Sitz der Diözese Rottenburg-Stuttgart
- Die Bevölkerungszahl wird in den nächsten 15 Jahren weiter steigen
- Bei weiterhin sinkenden Haushaltsgrößen führt dies zu steigenden Haushaltzahlen
- Wachsender Bedarf an Wohnungsneubau bzw. Wohnungsersatzbau, insbesondere für mittlere und untere Einkommenschichten

16.07.2016

Maier/Feßler

3

Ausgangssituation



Stadt Rottenburg

- **Bewirtschaftung des aktuell vorhandenen Wohnungsbestandes**
 - Ausgliederung allein des derzeitigen Wohnungsbestandes in eine eigene Rechtsform erscheint wirtschaftlich nicht zweckmäßig;
 - geringe Betriebsgröße mit rechtsformspezifischen Kosten (Buchführung, Jahresabschluss, Prüfung Steuerberatung, Veröffentlichung)
- **Anders, wenn weitere Aufgaben hinzukommen:**
 - Versorgung mit Wohnraum für mittlere und untere Einkommenschichten und/oder mit besonderen Anforderungen (z.B. Familien, Alleinerziehende, altersgerechtes Wohnen, Asylbewerber);
 - weitere Aufgaben des Städtebaus (z.B. Erwerb von Vorratsflächen für den Wohnungsbau);
 - Ausgliederung kann hierfür wichtiges Instrument sein

16.07.2016

Maier/Feßler

4

Möglichkeiten der Umstrukturierung



Möglichkeiten der Umstrukturierung

- Suche nach einem Kooperationspartner
- Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
- Gründung einer Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
- Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- Gründung eines Eigenbetriebs
- **Politische Grundsatzentscheidung mit langfristiger Bindungswirkung**

16.07.2016

Maier/Feßler

5

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft



Grundsätzliche Aussagen

- **Haushaltsrechtliche Überlegungen der Kommunen:**
 - Krediten in kommunalen Wohnungsunternehmen steht der Wohnungsbestand zur Deckung gegenüber
 - Wohnwirtschaftliche Kredite belasten den Haushalt der Kommunen nicht (Trennungsprinzip), aber zukünftig Konsolidierungspflicht.
- **Wirtschaftliche Überlegungen:**
 - Einnahmen aus der Vermietung werden wieder in den Erhalt der Wohnungen oder in Neubau/Erwerb investiert
 - Investitionen müssen wirtschaftlich kalkuliert werden
angemessene Eigenkapitalverzinsung keine Gewinnmaximierung

16.07.2016

Maier/Feßler

6

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft



Grundsätzliche Aussagen

- Gesellschaftsvertrag kommunaler Wohnungsunternehmen in privater Rechtsform formuliert klaren Auftrag
 - Förderung des Wohnungs- und Städtebaus
 - Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung gewinnen in der Kommune eine andere Priorität
- Organe und Mitarbeiter werden zu Spezialisten für diese Aufgaben

16.07.2016

Maier/Feßler

7

Rechtliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Rechtliche Gestaltung

- **Gründung einer GmbH – allgemein**
 - Stadt Rottenburg als Alleingesellschafterin
 - Bar- oder Sacheinlagen; bei Sacheinlagen ist Sachgründungsbericht erforderlich, aber keine Gründungsprüfung
 - Stammkapital mindestens € 25.000
 - notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrages
- **Gründung einer GmbH - kommunalrechtliche Vorgaben**
 - §§ 102 ff GemO BW sind zu beachten, u.a.
 - Öffentlicher Zweck muss gewährleistet sein
 - Erforderlichkeit eines Aufsichtsrats

16.07.2016

Maier/Feßler

8

Rechtliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



➤ Rechtliche Voraussetzungen

- Abschluss eines Gesellschaftsvertrags
 - Regelung zum Unternehmensgegenstand
 - Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
 - Baubetreuer- und Verwaltertätigkeit
 - Beteiligung an Stadtentwicklungs- und Städtebauprojekten
- Regelung zur Geschäftsführung (mindestens ein Geschäftsführer)
- Regelung zum Aufsichtsrat (vorrangig Mitglieder des Gemeinderats, Oberbürgermeister/Bürgermeister)

16.07.2016

Maier/Feßler

9

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft



Strategische Fragestellungen

- Gibt es derzeit einen Bedarf an (preisgünstigem) Wohnraum?
- Wird dieser Bedarf an (preisgünstigem) Wohnraum durch vorhandene Marktteilnehmer erfüllt?
- Ist nach den Bevölkerungsprognosen für die Stadt Rottenburg mit einem Anstieg des Bedarfes zu rechnen?
- Werden diese Fragen bejaht:
 - für die Stadt Rottenburg werden mit hoher Wahrscheinlichkeit mittel- und langfristige Aufgaben im Wohnungs- und Städtebau bestehen; damit ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft als strategisches Instrument für den Wohnungs- und Städtebau grundsätzlich geeignet

16.07.2016

Maier/Feßler

10

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft



Soziale Wohnraumförderung mit Blick auf Rottenburg

- **Ziel:**
Schaffen von Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensschichten bzw. für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt

- **Mittel:**
 - Rottenburg liegt im Anwendungsbereich des Landeswohnraumförderungsprogramms
 - Wohnbauförderung kann durch städtische Förderung ergänzt werden

16.07.2016

Maier/Feßler

11

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Wohnungs- und Städtebau als spezialisierte Kernaufgabe der Wohnungsbaugesellschaft

- Wesentliches Kriterium für die Errichtung eines kommunalen Wohnungsunternehmens
 - dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb muss gewährleistet sein
 - Rahmendaten müssen bei Gründung so festgelegt werden, dass keine dauerhafte wirtschaftliche Verlustsituation entsteht

16.07.2016

Maier/Feßler

12

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung

- Geeignete 47 Einheiten werden als Sacheinlage in die Gesellschaft gegen Gewährung von Gesellschafterrechten (Stammeinlage) eingelegt
 - Der Wert der Wohnungen beträgt € 3.800.000
 - Die Wohnungen werden unbelastet übernommen
 - Anfallende Grunderwerbsteuer (GrErwSt) sind mit rd. € 200.000 als Anschaffungsnebenkosten zu berücksichtigen

- Eröffnungsbilanz (in €)

Aktivseite				Passivseite
47 Wohnungen	4.000.000	Eigenkapital		3.800.000
		Darlehen GrErwSt		200.000
Bilanzsumme	4.000.000	Bilanzsumme		4.000.000

- Eigenkapitalausstattung (93 %) ermöglicht Fremdmittelaufnahmen für Neubau- und ggfs. Modernisierungsmaßnahmen
 - Voraussetzung: Investitionen sind wirtschaftlich, d.h. Investitionen werden nur getätigt, wenn danach kostendeckende Mieten festgesetzt werden können

16.07.2016

Maier/Feßler

13

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum

- Neubau 300 Wohnungen innerhalb 10 Jahren (30 Wohnungen p.a.)
 - 200 Wohnungen sollen frei finanziert werden
 - Ortsübliche Miete 8,00 €/m²
 - 100 Wohnungen sollen als sozialer Wohnungsbau mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm errichtet werden
 - 33% Abschlag auf ortsübliche Miete = 5,33 €/m²
 - Investitionskosten 30 Wohnungen p.a. 5.967 T€
 - Finanzierung
 - 1.690 T€ Darlehen Landeswohnraumförderung (entspricht 2.400 € je m² Förder-Wohnfläche)
 - 0% Zins / 1% Tilgung
 - 2.677 T€ Kapitalmarktdarlehen
 - 1,8% - 2,5% Zins / 2% Tilgung
 - 1.600 T€ Eigenkapitaleinbringung Stadt Rottenburg
 - Wohnfläche der 30 Wohnungen - 2.115 m²
 - Abschreibung der Gebäudewerte auf 50 Jahre (2% p.a.)

16.07.2016

Maier/Feßler

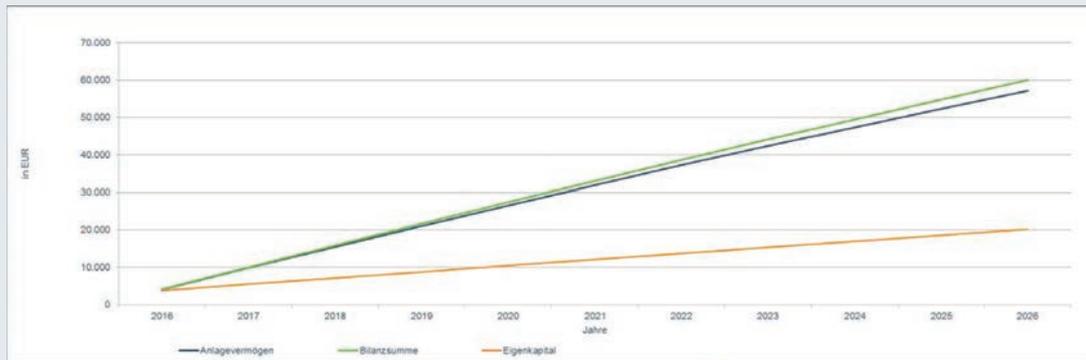
14

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Bilanzplanung

Stadt Rottenburg

	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Anlagevermögen	4.000,0	9.807,3	15.504,7	21.092,1	26.569,5	31.936,9	37.194,4	42.341,8	47.378,3	52.302,8	57.114,4
Eigenkapital	3.800,0	5.463,0	7.131,0	8.800,7	10.458,7	12.093,1	13.725,6	15.353,3	16.976,5	18.595,3	20.210,1
Bilanzsumme	4.079,4	9.984,0	15.876,6	21.697,0	27.426,4	33.052,5	38.610,0	44.084,1	49.474,9	54.781,2	60.001,5



16.07.2016

Maier/Feßler

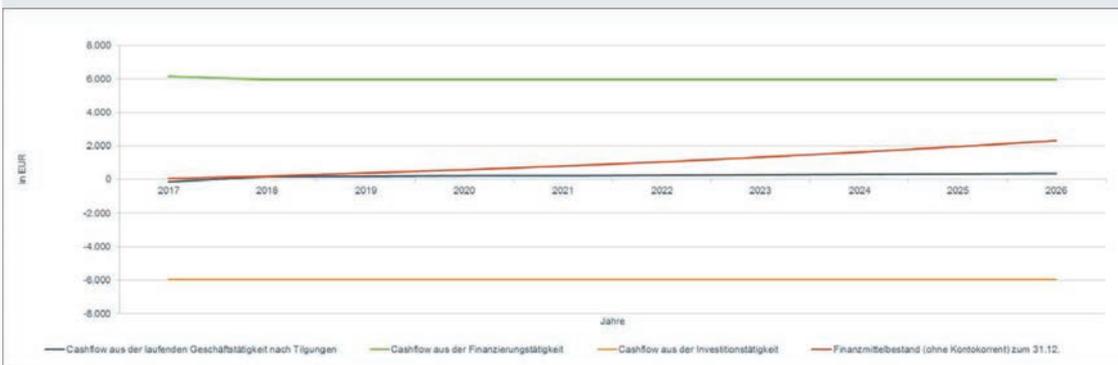
15

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Finanzplanung

Stadt Rottenburg

	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-153,1	145,8	183,6	202,7	209,2	250,6	277,3	304,9	332,3	359,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3	-5.967,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.167,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3	5.967,3
Finanzmittelbestand (ohne Kontokorrent) zum 31.12.	46,9	192,8	376,4	579,1	788,3	1.038,9	1.316,2	1.621,1	1.953,5	2.312,9



16.07.2016

Maier/Feßler

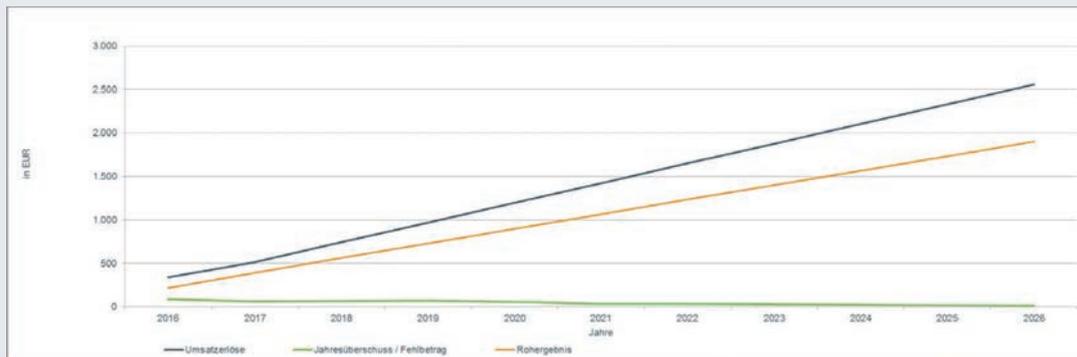
16

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Ergebnisplanung

Stadt Rottenburg

	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Umsatzerlöse	338,2	515,3	743,3	969,7	1.196,2	1.422,7	1.649,2	1.875,7	2.102,2	2.328,7	2.555,2
Rohergebnis	214,9	393,2	562,0	730,1	897,9	1.065,5	1.232,9	1.400,0	1.566,8	1.733,4	1.899,7
Jahresüberschuss / Fehlbetrag	86,6	63,1	68,0	69,7	58,0	34,4	32,5	27,8	23,2	18,9	14,8



16.07.2016

Maier/Feßler

17

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Ergebnisplanung

Stadt Rottenburg

	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	6,52	6,75	6,85	6,91	6,95	6,97	6,99	7,01	7,02	7,03	7,04
jährliche Instandhaltungskosten je m ²	14,73	9,26	8,21	7,64	7,30	7,07	6,92	6,82	6,75	6,71	6,69
mtl. Fremdkapitalzinsen je m ²	0,00	0,79	1,09	1,29	1,42	1,54	1,63	1,72	1,78	1,82	1,85
m ² Wohnfläche	3.395	5.510	7.625	9.740	11.855	13.970	16.085	18.200	20.315	22.430	24.545



16.07.2016

Maier/Feßler

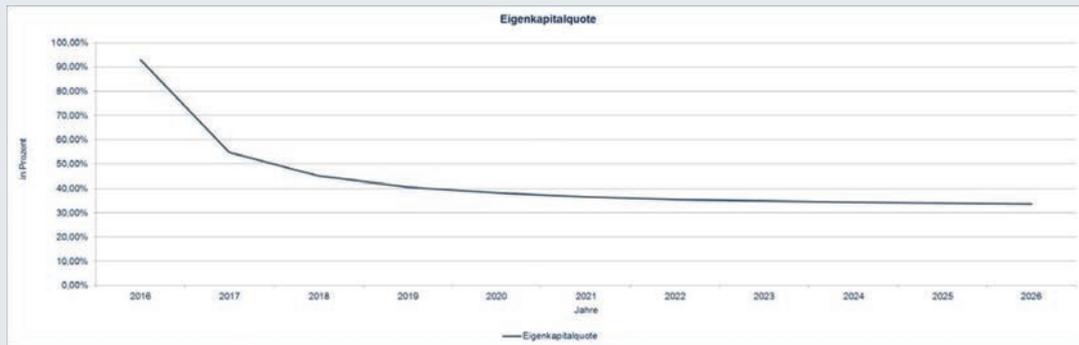
18

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Eigenkapitalausstattung und Rentabilität

Stadt Rottenburg

	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Eigenkapitalquote	93,15%	54,72%	44,92%	40,56%	38,13%	36,59%	35,55%	34,83%	34,31%	33,94%	33,68%
Eigenkapitalrentabilität	3,26%	1,65%	1,36%	1,13%	0,79%	0,41%	0,34%	0,26%	0,20%	0,14%	0,10%
Gesamtkapitalrentabilität	3,03%	1,43%	1,24%	1,15%	1,04%	0,93%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%



16.07.2016

Maier/Feßler

19

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH

- Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum
- Eigenkapitalausstattung und Rentabilität

Stadt Rottenburg

	Ist 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Eigenkapitalquote	93,15%	54,72%	44,92%	40,56%	38,13%	36,59%	35,55%	34,83%	34,31%	33,94%	33,68%
Eigenkapitalrentabilität	3,26%	1,65%	1,36%	1,13%	0,79%	0,41%	0,34%	0,26%	0,20%	0,14%	0,10%
Gesamtkapitalrentabilität	3,03%	1,43%	1,24%	1,15%	1,04%	0,93%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%



16.07.2016

Maier/Feßler

20

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Abbildung Szenario wirtschaftliche Gründung und Wachstum

➤ Hinweis

- Angaben der Stadt zu Grundstücks- und Gebäudewerten, ortsüblicher Miethöhe und Herstellkosten wurden bislang nicht verifiziert
- Die GuV-Posten Personalaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand (Sachaufwand) sowie der Instandhaltungsaufwand wurden mit Pauschalbeträgen versehen
 - individuelle Gegebenheiten nicht berücksichtigt
 - insbesondere nicht eventuell umfassende Modernisierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen

16.07.2016

Maier/Feßler

21

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Wirtschaftliche Tragfähigkeit: sofern Gründung erfolgt

- Subventionsgeschäft in Trägergesellschaft privater Rechtsform wirtschaftlich nicht darstellbar
- **Konkretes wirtschaftliches Konzept notwendig**
 - Langfristige integrierte Unternehmensplanung mit Bilanz-, GuV- und Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung notwendiger Bestandsinvestitionen (technische Gebäudebestandsaufnahme)
 - Grundlage für Festlegung vertretbarer Einbringungswerte für die Wohnungen und die erforderliche Finanzierungsstruktur auf der Passivseite (Eigenkapital, ggf. Gesellschafterdarlehen)
 - Beratungskosten

16.07.2016

Maier/Feßler

22

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Vorteile:

- Bündelung von Know-how für alle Leistungen rund um die Immobilie, vom Neubau über die Bestandserhaltung und Bewirtschaftung sowie die Stadtentwicklung und das Quartiersmanagement
- Optimierung der Kommunikation zwischen den Fachdiensten und bei den Abstimmungsprozessen
- Optimierung der Bewältigung der gesetzlichen Anforderungen:
(EnEV, EwärmeG BW, Rauchwarnmelderpflicht, Pflicht zur Legionellenprüfung, neues Mietrecht, Betriebskosten, Verkehrssicherungspflichten, etc.)

16.07.2016

Maier/Feßler

23

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH



Fazit:

- Bei Einbringung der kommunalen Wohnungen in eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft tauscht die Stadt Rottenburg ihren Immobilienbestand gegen eine Beteiligung (Gesellschaftsrechte der Stadt an der GmbH).
- Über die Festlegung des Unternehmensgegenstandes im Gesellschaftsvertrag wird der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft die Aufgabenstellung in den Grenzen der baden-württembergischen Gemeindeordnung vorgegeben.
- Einfluss der politischen Entscheidungsträger wird durch Besetzung des erforderlichen Aufsichtsrates durch Mitglieder des Gemeinderates gesichert. Es hat sich bewährt, wenn der Oberbürgermeister oder sein Stellvertreter geborener Aufsichtsratsvorsitzender wird und die Fraktionen des Gemeinderates proportional im Aufsichtsrat vertreten sind.

16.07.2016

Maier/Feßler

24

Wirtschaftliche Gestaltung – Gründung einer GmbH / Eigenbetrieb



GmbH - Kommunalen Eigenbetrieb

- Die wirtschaftlichen Überlegungen zur Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft gelten in gleicher Weise auch für die Gründung eines kommunalen Eigenbetriebs
- Aber:
 - Übernahme der Immobilien in Eigenbetrieb unterfällt nicht der Grunderwerbsteuer
 - Eigenbetrieb ist im Gegensatz zur kommunalen Wohnungsgesellschaft nicht ertragssteuerpflichtig

16.07.2016

Maier/Feßler

25

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kontakt

Sigrid Feßler
Rechtsanwältin
E-Mail:
fessler@vbw-online.de
Tel.: 0711/ 16345-113

Hans Maier
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
hans.maier@vbw-online.de
Tel.: 0711/ 16345-150

16.07.2016

Maier/Feßler

26

11. Aufgaben und Geschäftsabwicklung am Beispiel der GWG Tübingen

GWG Tübingen mbH



Konrad-Adenauer-Straße 8 • 72072 Tübingen



- bauen
- vermieten
- verwalten



seit 1899

08. Juli 2016 / 1

GWG Tübingen mbH



Klausurtagung des Gemeinderats der Stadt Rottenburg a.N. am 16.07.2016

Aufgaben und Geschäftsabwicklung eines kommunalen Wohnungsunternehmens am Beispiel der GWG Tübingen



seit 1899

08. Juli 2016 / 2

Entstehung der GWG

- **Gemeinnütziger Wohnungsverein Tübingen e.V., gegründet am 28.12.1899**
- **Wohnungsbau Tübingen GmbH, gegründet am 07.02.1936 von 40 Handwerkern**
- **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Tübingen mbH, gegründet am 12.03.1942 durch Verschmelzung von Wohnungsverein und Wohnungsbau GmbH, auf staatliche Anordnung mit einer Mehrheitsbeteiligung der Stadt**
- **Namensänderung im November 1999 in „Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH“**



seit 1899

08. Juli 2016 / 3

Gesellschafter der GWG am 31.12.2015

- **Stammkapital 240.000 Euro**
- **Universitätsstadt Tübingen 125.100 Euro (52,12 %) – 417 Stimmen (81,76 %)**
- **GWG-eigene Stammanteile 85.920 Euro (35,80 %) – (285) Stimmen ruhen**
- **Kreissparkasse Tübingen 8.400 Euro (3,5 %) – 28 Stimmen (5,49 %)**
- **28 private Gesellschafter mit zus. 20.580 Euro (8,58 %) – 65 Stimmen (12,75 %)**
- **von den insgesamt 795 Stimmen ruhen die auf die GWG entfallenden; stimm-berechtigt sind damit 510 Stimmen, wovon die Stadt rd. 82 % hält.**



seit 1899

08. Juli 2016 / 4

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

- **Der Aufsichtsrat hat 21 Mitglieder**
- **Der Oberbürgermeister ist kraft Amtes Vorsitzender des Aufsichtsrats**
- **17 Mitglieder entsendet der Gemeinderat in den Aufsichtsrat. Ihre Zusammensetzung erfolgt paritätisch zum Gemeinderat**
- **3 Mitglieder entsenden die privaten Gesellschafter (incl. KSK). Diese sind nicht stimmberechtigt, haben aber Rede- und Antragsrecht.**



seit 1899

08. Juli 2016 / 5

§ 2 Zweck, Gegenstand und Dauer der Gesellschaft

1. Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung
 - a) eine sozial und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.
 - b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
 - c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Soweit es zur Erfüllung der in Absatz 1 genannten Zwecke erforderlich ist, errichtet, erwirbt, betreut, vermittelt, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Sie ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
3. Sie darf auch sonstige Geschäfte im Bereich der Wohnungs-, Siedlungs- und Stadtentwicklungspolitik betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.
4. Die Dauer der Gesellschaft ist unbegrenzt.



seit 1899

08. Juli 2016 / 6

Übersicht über die Geschäftsbereiche

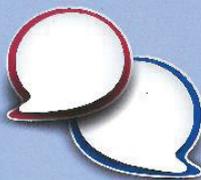
- Eigene Mietverwaltung
- Mietverwaltung für Dritte
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Bauträgertätigkeit + Baubetreuung
- Maklertätigkeit



seit 1899

08. Juli 2016 / 7

SOZIALBERATUNG FÜR MIETER



- bei Konflikten im Haus
- bei persönlichen Anliegen
- bei Schwierigkeiten, die Miete zu zahlen
- Melden Sie sich einfach!
Wolfgang Brucker
07071 7990-43
w.brucker@gwg-tuebingen.de

SOZIALBERATUNG FÜR MIETER

Was ist das?

- ein neues, kostenloses Angebot
- schnelle, persönliche Beratung
- professioneller Umgang mit Konflikten
- „jemand, der hilft, Lösungen zu finden“



Für wen ist das?

- für alle Mieterinnen und Mieter der GWG
- für Nachbarn, die von Konflikten betroffen sind

Wie wird das gemacht?

- die Beratung ist freiwillig
- die Beratung ist vertraulich

Wer macht das?

- Wolfgang Brucker
Diplom-Pädagoge
ausgebildet für
Mediation und
systemische Beratung



seit 1899

08. Juli 2016 / 8

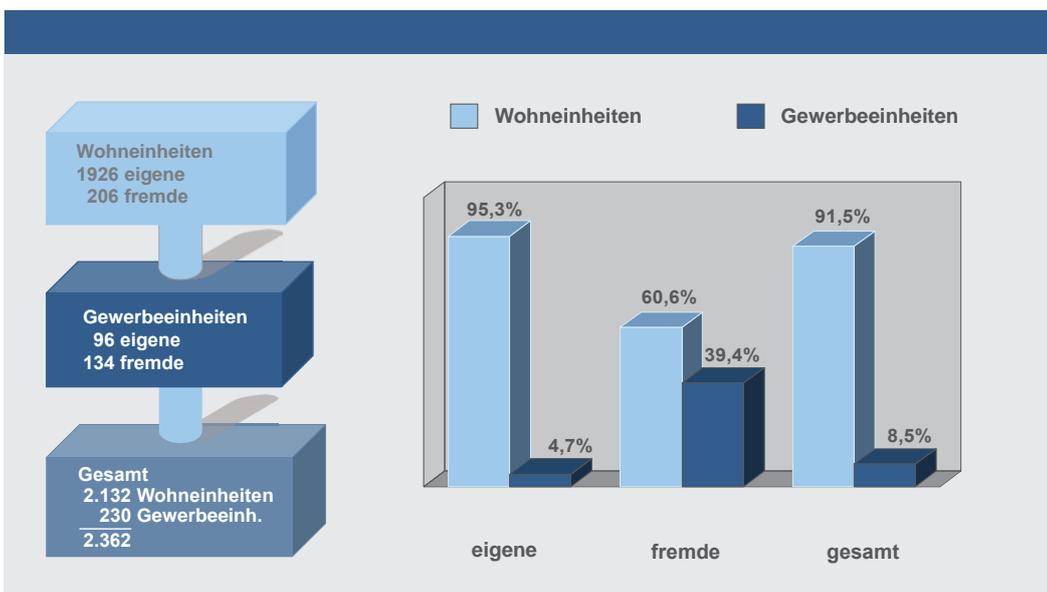
Wohnungs- und Gebäudeverwaltung



seit 1899

08. Juli 2016 / 9

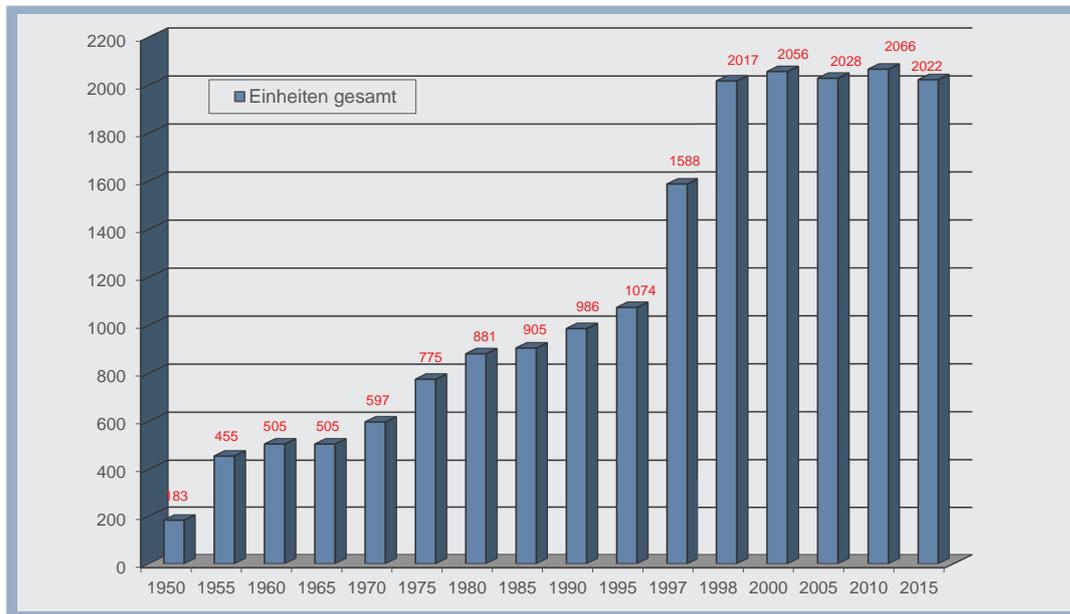
Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten



seit 1899

08. Juli 2016 / 10

Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten der GWG



seit 1899

08. Juli 2016 / 11

Kauf und Übernahme (städtischer) Wohn- und Gewerbeimmobilien

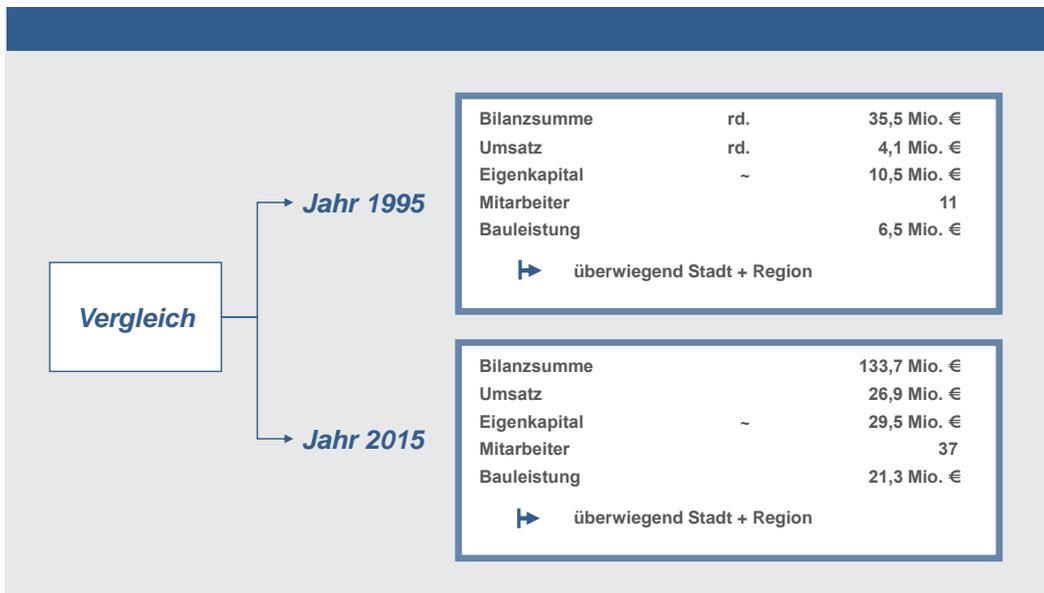
- Tranche 1 – 1996 = 482 WE für 15,85 Mio. €
- Tranche 2 – 1997 = 75 WE für 2,24 Mio. €
- Tranche 3 – 2008 = 60 WE für 5,89 Mio. € (Rücklage 4,89 Mio. €)
- Garnisonswohnungen – 1997 - 216 WE vom Bund für 8,5 Mio. €
- Seniorenwohnanlage – 1997 – 95 WE von WU für 1,64 Mio. €
- Fremdkapitalbedarf rund 31 Mio. € (für zus. rd. 936 WE)
- EK-Quote 1996 = 29 % 1999 = 16 %



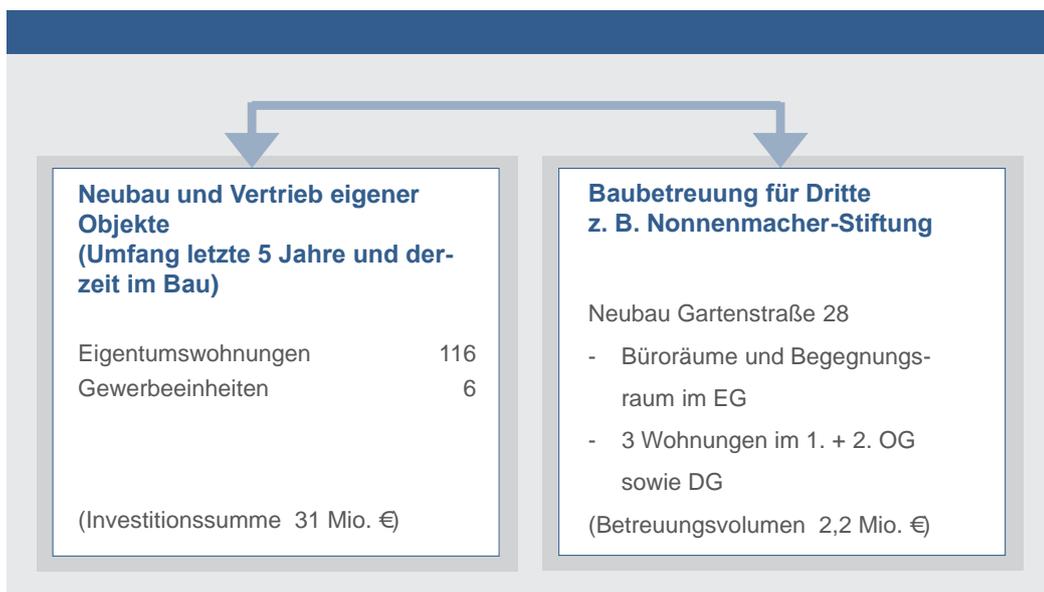
seit 1899

08. Juli 2016 / 12

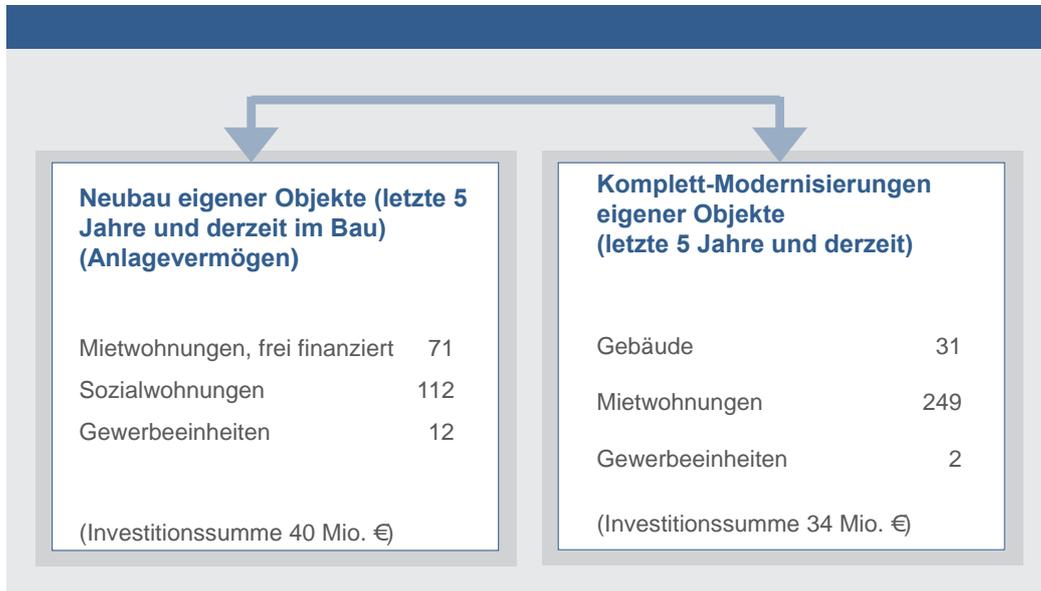
Allgemein, Entwicklung



Bauträgertätigkeit und Baubetreuung für Dritte



Neubau und Modernisierung im Bestand



Neubau von Wohnungen für Flüchtlinge (Anschlusswohnen)

Anlage 1: Kostenaufstellung für Modulbaustandorte

Standort	Gesamtkosten (ohne Grundstück)	Zuschuss	Finanzierungsbedarf GWG	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Belegung	Bemerkungen
Sidlerstraße	2.115.000 €	528.875 €	1.586.125 €	2.625 €	max. 64 Personen	
Waldhäuser Straße	2.400.000 €	591.000 €* [*]	1.809.000 €	2.790 €	max. 72 Personen	
Europastraße	2.800.000 €	675.175 €	2.124.825 €	2.830 €	max. 90 Personen	
Gesamtsummen:	7.315.000 €	1.795.050 €	5.519.950 €		max. 226 Personen	



Bauvorhaben der letzten Jahre

	Königsberger Str. 15/17 16 Eigentumswohnungen 1 Kindergarten 1 Gewerbeeinheit		Derendinger Str. 35 4 Mietwohnungen 1 Kindergarten
	Schweickhardtstr. 12/14 6 Eigentumswohnungen		„Mühlenviertel“ Wellbaumweg 1-7 7 Eigentumswohnungen
	Janusz-Korczak-Weg 6-8 16 Mietwohnungen		Herrenberger Str. 82-86/1 40 Eigentumswohnungen



seit 1899

08. Juli 2016 / 17

Modernisierungen

	Westbahnhofstr. 11-13/15 6 Mietwohnungen		Sindelfinger Straße 54 6 Mietwohnungen
	Sindelfinger Str. 29-35 16 Mietwohnungen		Westbahnhofstr. 3 3 Mietwohnungen
	Aischbachstr. 15-17 12 Mietwohnungen		Astrid-Lindgren-Weg 1-3 16 Mietwohnungen



seit 1899

08. Juli 2016 / 18



seit 1899

08. Juli 2016 / 19



seit 1899

08. Juli 2016 / 20



seit 1899

08. Juli 2016 / 21



seit 1899

08. Juli 2016 / 22



seit 1899

08. Juli 2016 / 23



seit 1899

08. Juli 2016 / 24



seit 1899

08. Juli 2016 / 25



seit 1899

08. Juli 2016 / 26

GWG Tübingen mbH



seit 1899

08. Juli 2016 / 27

GWG Tübingen mbH



seit 1899

08. Juli 2016 / 28



seit 1899

08. Juli 2016 / 29



seit 1899

08. Juli 2016 / 30

■ **Modernisierungsprogramm 2008 – 2020**

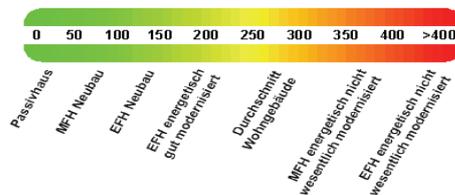


seit 1899

08. Juli 2016 / 31

Modernisierungsbedarf

1. Priorität > 120 kWh/m² Wohnfläche
2. Priorität < 120 kWh/m² Wohnfläche



seit 1899

08. Juli 2016 / 32

Modernisierungsplanung (1. Priorität) 2008 – 2020

Wohnfläche m ²	63.970
Kosten m ²	1.400,- €
Kosten gesamt rd.	89,6 Mio. €
(bei 937 Wohnungen	△ 95.625,- €/Wohnung)
jährlich	∅ 5.330 m ² Wfl.
jährlich	∅ 78 WE



seit 1899

08. Juli 2016 / 33

Finanzierung der Modernisierungen (1. Priorität) 2009 – 2020

1. Mittelbedarf	89,60 Mio. €
2. Co ₂ -Darlehen ∅ 38.000,- €/WE	35,64 Mio. €
3. Ergänzungs-Darlehen ∅ 38.000,- €/WE	35,64 Mio. €
4. Eigenkapital (~20%)	18,00 Mio. €
a) aus Mieterhöhungen	10,50 Mio. €
b) aus FCF	7,50 Mio. €



seit 1899

08. Juli 2016 / 34

Finanzierungsbeispiel Komplettsanierung



nach der Sanierung

Herrenberger Straße 120 /
Gösstraße 71



vor der Sanierung

Wohngebäude, Baujahr 1962
12 Wohnungen, Wohnfläche gesamt 1.116 m²
(Kosten: 1.311,- €/m²-Wfl. oder 121.917,- €/Wohnung)

Kosten der Sanierungsmaßnahme ca. 1.463.000,- €
Anteil der energetischen Modernisierung (40%) ca. 580.000,- €

Wirtschaftliche Auswirkungen
Miete vor Modernisierung/m² 3,70 €
Miete nach Modernisierung/m² 6,50 €
Differenzbetrag/m² 2,80 €
(gesetzlich mögliche Mieterhöhung 4,76 €)

Die Mieterhöhung entspricht einer anfänglichen Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals von 2,6% - bezogen auf den Anteil der Modernisierungskosten von 6,5%. Die Zins- und Tilgungsbelastung ist durch die höhere Miete abgedeckt.

Auswirkungen bei den Mietern
Beispiel 4-Zi.-Wohnung 92 m² (alt: 83 m²)
Grundmiete bisher 3,70 €/m² 307,10 €
Grundmiete neu 6,50 €/m² 598,00 €
Erhöhungsbetrag 290,90 €
Ersparnis Nebenkosten 0,90 €/m² 82,80 €
Netto-Mehrbelastung 208,10 €

Energetische Kennwerte	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Energiekennwert Heizwärme:	169 kWh/(m ² a)	51 kWh/(m ² a)
Brennstoffeinsatz (Endenergie) Heizung und Warmwasser:	214 kWh/(m ² a)	78 kWh/(m ² a)
CO ₂ -Emissionen in Tonnen	67 t	24 t
CO ₂ -Äquivalent pro Jahr:		
CO₂-Einsparung 43 t /a		



seit 1899

08. Juli 2016 / 35

Finanzierungsbeispiel Komplettsanierung



nach der Sanierung

Königsberger Str. 10/12



vor der Sanierung

Wohngebäude, Baujahr 1954
16 Wohnungen, Wohnfläche gesamt 1.287 m²
(Kosten: 789,- €/m²-Wfl. oder 63.438,- €/Wohnung)

Kosten der Sanierungsmaßnahme ca. 1.015.000,- €
Anteil der energetischen Modernisierung (40%) ca. 406.000,- €

Wirtschaftliche Auswirkungen
Miete vor Modernisierung/m² 3,78 €
Miete nach Modernisierung/m² 6,25 €
Differenzbetrag/m² 2,47 €
(gesetzlich mögliche Mieterhöhung 2,89 €)

Die Mieterhöhung entspricht einer anfänglichen Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals von 3,8% - bezogen auf den Anteil der Modernisierungskosten von 9,4%. Die Zins- und Tilgungsbelastung ist durch die höhere Miete abgedeckt.

Auswirkungen bei den Mietern
Beispiel 4-Zi.-Wohnung 87,4 m² (alt: 84,3 m²)
Grundmiete bisher 3,78 €/m² 318,65 €
Grundmiete neu 6,25 €/m² 546,25 €
Erhöhungsbetrag 227,60 €
Ersparnis Nebenkosten 1,00 €/m² 87,40 €
Netto-Mehrbelastung 140,20 €

Energetische Kennwerte	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Energiekennwert Heizwärme:	196 kWh/(m ² a)	84 kWh/(m ² a)
Brennstoffeinsatz (Endenergie) Heizung und Warmwasser:	298 kWh/(m ² a)	105 kWh/(m ² a)
CO ₂ -Emissionen in Tonnen	85 t	31 t
CO ₂ -Äquivalent pro Jahr:		
CO₂-Einsparung 54 t /a		



seit 1899

08. Juli 2016 / 36

Finanzierungsbeispiel Komplettsanierung



nach der Sanierung

Janusz-Korczak-Weg 6-8

vor der Sanierung



Wohngebäude, Baujahr 1951
16 Wohnungen, Wohnfläche gesamt 1.736 m²
(Kosten: 1.267,- €/m²-Wfl. oder 137.500,- €/Wohnung)

Kosten der Sanierungsmaßnahme	ca.	2.200.000,- €
Anteil der energetischen Modernisierung(40%)	ca.	880.000,- €

Wirtschaftliche Auswirkungen

Miete vor Modernisierung/m ²	3,81 €
Miete nach Modernisierung/m ²	<u>5,90 €</u>
Differenzbetrag/m ²	2,09 €

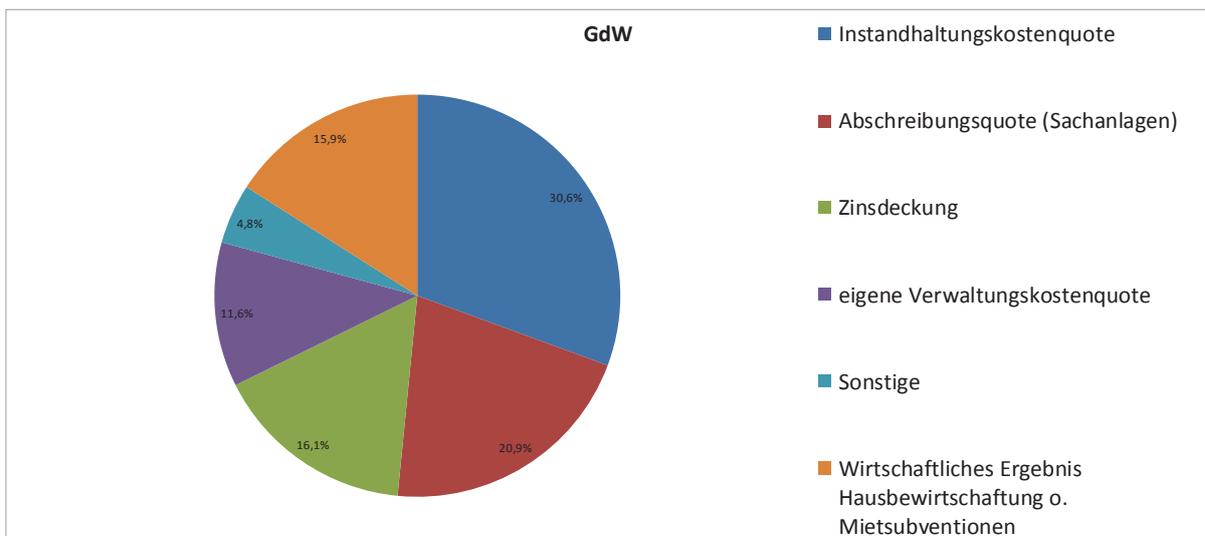
(gesetzlich mögliche Mieterhöhung 4,64 €)

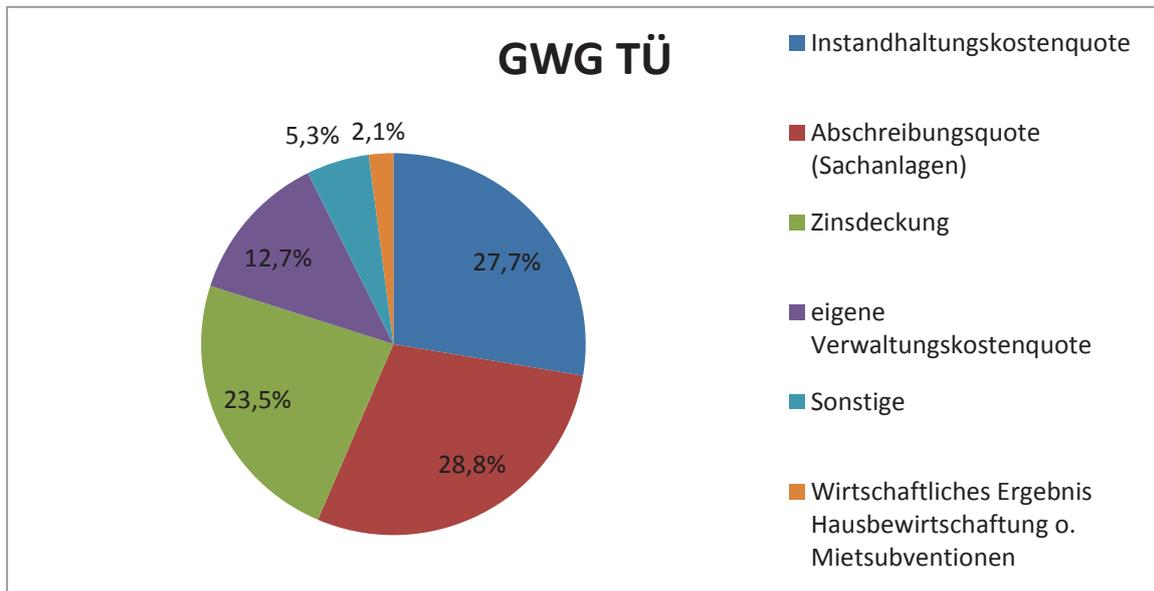
Die Mieterhöhung entspricht einer anfänglichen Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals von 2,0 % - bezogen auf den Anteil der Modernisierungskosten von 4,9%. Die Zins- und Tilgungsbelastung ist durch die höhere Miete zunächst nicht abgedeckt.

Auswirkungen bei den Mietern
 Beispiel 4-Zi.-Wohnung 103 m² (alt: 109 m²)

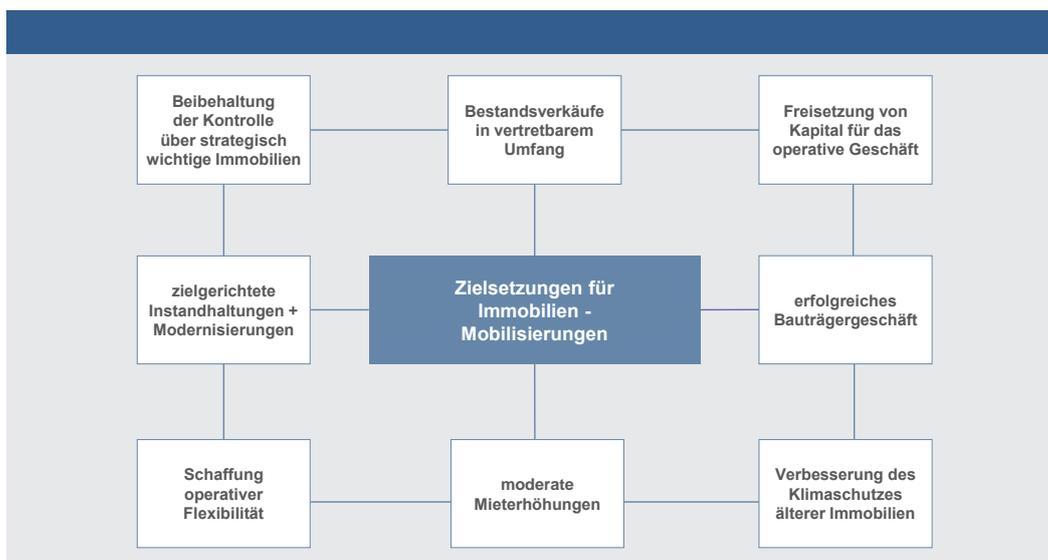
Grundmiete bisher	3,81 €/m ²	415,29 €
Grundmiete neu	5,90 €/m ²	607,70 €
Erhöhungsbetrag		192,41 €
Ersparnis Nebenkosten	1,00 €/m ²	<u>103,00 €</u>
Netto-Mehrbelastung		89,41 €

Energetische Kennwerte	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Energiekennwert Heizwärme:	136 kWh/(m ² a)	42 kWh/(m ² a)
Brennstoffeinsatz (Endenergie) Heizung und Warmwasser:	187 kWh/(m ² a)	82 kWh/(m ² a)
CO ₂ -Emissionen in Tonnen	130 t	36 t
CO ₂ -Äquivalent pro Jahr:		CO₂-Einsparung 94 t /a





Zielsetzungen für Immobilien-Mobilisierungen



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit



12. Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

Thomas Wolf, wohnhaft hier in Rottenburg

- seit 2004 Vorstand des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart gegr 1866 also 150 Jahre alt
- Wirtschaftlicher Verein mit Stiftungszweck
- Eigenbestand von 4600 WE und 200 WE Verwaltung für die Eduard Pfeiffer Stiftung
- Durchschnittsmiete 6,75 €/qm

-

- Investitionen in den Bestand jährlich zwischen 10 und 12 Mio € = 3€/qm und Monat
- Neubauinvestitionen pa derzeit zwischen 15 und 20 Mio €
- Neubaumieten derzeit rd 11 €/qm allerdings alle Neubauten auf eig. alten Grdstücken

- Sprecher des Bündnisses für Wohnen in Stuttgart für die ehemals gemeinnützigen WU
- stv Verbandsratsvorsitzender des vbw

Vorher:

Vorstand beim vbw in Stuttgart als Wirtschaftsprüfer/Steuerberater über 12 Jahre
Also Vorgänger von Herrn Maier

1

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

Annahme für meine Überlegungen:

Stadt Rottenburg will im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge sich verstärkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus engagieren.

Und dies mit langfristiger Perspektive

Dh die Gebäude sollen langfristig der Stadt zur Verfügung stehen

Weiteres Ziel: es sollen dennoch keine sozialen Brennpunkte entstehen, dh die Gebäude sollen gemischt bewohnt werden, dh der sozial Anteil an WE sollte max 30 % betragen, der Rest ist „normal“ belegt.

Frage: wie stehts mit der Wirtschaftlichkeit, langfristige Mietpreiskalkulation, Zuschüsse der Stadt

Was sie als Gemeinderäte entscheiden, hat Auswirkungen für die nächsten 50 bis 80 J

2

Mietkostenrechnung auf Basis QM günstigste Variante mit Landesmittel

Annahme: Baukosten (Herstellungskosten) ohne Grundstück 2800 €/qm
Finanzierung: 80 % Darlehen Landeswohnraumförderprogramm, 20% Eigenmittel

Mietkostenkalkulation:

Finanzierung	2240 € zu 0,0 %	00,00 €
Eigenmittel	560 € zu 4,0 %	22,40 €
Instandhaltung		12,00 €
Abschreibung	2%	56,00 €
Verwaltungskosten		6,00 €

Gesamtkosten		96,40 €
Miete ohne Grdstück	96,40/12	8,00 €

Grundstückskosten	300 €/qm Wfl	zu 3,5 %	10,5 €
Grundstücksmiete	10,50 €/12		0,88 €/qm
Mietkosten mit Grundstück			8,88 €/qm

Frage: wie sieht die Miete aus wenn die Zinsen für die Finanzierung nach Ablauf der Bindung bei 4, 5, oder 6 % liegen

3

Mietkostenrechnung auf Basis QM ohne öffentliche Finanzierung

Annahme: Baukosten ohne Grundstück 2800 €/qm
Finanzierung: 80 % Darlehen, 20% Eigenmittel

Mietkostenkalkulation:

Finanzierung	2240 € zu 1,5 %	33,60 €
Eigenmittel	560 € zu 4,0 %	22,40 €
Instandhaltung		12,00 €
Abschreibung	2%	56,00 €
Verwaltungskosten		6,00 €

Gesamtkosten		130,00 €
Miete ohne Grdstück	130/12	10,80 €/qm

Grundstückskosten	300 €/qm Wfl	zu 3,5 %	10,50 €
Grundstücksmiete	10,50 €/12		0,88 €/qm
Mietkosten mit Grundstück			11,68 €/qm

4

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

1. Kauf von Belegungsrechten/ Zuschussmodelle
2. Bauverpflichtung von Sozialwohnungen über Baurecht (SIM Modell Stuttgart)
3. Eigenbestand
4. kommunaler Eigenbetrieb
5. Eigene Wohnungsbaugesellschaft (idR GmbH)

5

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

1. Kauf von SozialWE/ Belegungsrechten/ Zuschussmodelle
 - a) „Ankauf“ von Sozialwohnungen (Neubau und BestandsWE)
Belegung/Bewirtschaftung durch den Investor
durch Bewohner mit Wohnberechtigungsschein (WB)
 - aa) Finanziell durch Grundstücksverbilligung bei eig Grst.
zB. 50 % Abschlag für den Anteil an SozialWE
 - ab) durch direkte finanzielle Mittel
zB. Monatlicher Ausgleich, Einmalbetrag
kostet bei 3 Zi, 70 qm, 2 € Verbilligung, 20 Jahre rd 25 T€
Stadt hat wenig Einfluss wer die Wohnung bekommt
 - b) Belegungsrecht
wie oben, die Stadt bestimmt/schlägt vor wer einzieht

6

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

2. Bauverpflichtung von Sozialwohnungen über das Baurecht

- a) bei Neubauerschließungen
geht nur bei Geschosswohnungsbau

- b) bei Nachverdichtungen/ neuem Baurecht
zB. SIM Modell in Stuttgart: 20 % SozialWE
bei höherer Grundstücksausnutzung/ Umwidmung von
Gewerbenutzung in Wohnungsnutzung
2/3 der Grundstückshöherbewertung werden abgeschöpft

7

Möglichkeiten für eine Kommune im sozialen Wohnungsbau

3. Eigenbestand der Stadt

- Stadt baut selbst, lässt bauen, Baubetreuung durch Sachverständige
- Gebäude sind im Vermögenshaushalt mit enthalten
- Bewirtschaftung nach Kassenlage
- Geeignetes Personal / wird idR „nebenher“ gemacht

Alternative:

- kaufmännische und technische Verwaltung durch einen sachkundigen Dritten
- 1- 2 mal im Jahr werden die Verwaltungsbelange besprochen
- klare finanztechnische Festlegungen
- Kosten ca 5 % der Mieteinnahmen bzw. 350 € per WE für die kfm Betreuung
- Kosten ca 8 - 10 % der Instandh/Modkosten für die technische Betreuung
- klare finanztechnische Trennung von Haushalt
- Verwaltungskosten sind USt - pflichtig

8

Möglichkeiten für eine Kommune im sozialen Wohnungsbau

4. Eigenbetrieb der Stadt

Vorteil:

- rechtlich selbständiger Teil der Stadt
- eigenständige Bewirtschaftung mit eigener wirtschaftlich Betrachtung
- keine wesentlichen Kosten bei der Gründung (keine Grunderwerbsteu)
- eigenes Rechnungswesen losgelöst vom Haushalt der Stadt
- rechtsformspezifische Fixkosten einer GmbH können reduziert werden
- auch ein Eigenbetrieb ist wirtschaftlich zu führen!!!

Notwendig:

- eigenes Rechnungswesen, Jahresabschluss, ggf Steuererklärungen
- Büro, Personal,
- auch beim Eigenbetrieb wäre eine Betreuung durch einen Externen möglich

Problem: betriebswirtschaftliche Mindestgröße

mE erst bei einer Betriebsgröße von rd. 400 – 500 WE

9

Möglichkeiten für eine Kommune im sozialen Wohnungsbau

5. Wohnungsbaugesellschaft

Vorteil:

- eigenständiges Unternehmen
- Loslösung vom städtischen Haushalt (kommunale Bürgschaften!!)
- kann auch extern betreut werden
- baut und verwaltet in eigener Verantwortung

Nachteil:

- Gründungsaufwand, Grunderwerbsteuer, Gutachten, Bewertung Immobilien
- eigene Unternehmensinfrastrukturen
- rechtsformspezifische Kosten (Bilanzen, Steuererklärungen, Prüfungen, Veröffentlichungen, etc etc.

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gilt auch hier

Problem der betriebswirtschaftlichen Mindestgröße

10

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune alternative Betriebs- und Rechtsformen

die Daseinsvorsorge ist eine originäre Aufgabe einer Kommune

Def. von bezahlbaren Mieten:

bedeutet eine Belastung von ca 30 bis 40 % des Haushaltneetoeinkommens

Grundsätzliche Probleme:

-Sanierungsbedarf des Altbestandes:

Schätzung: ca 5500 bis 6000 qm Fläche X 1200 bis 1500 €/qm = 7 - 10 Mio €

-keine Kostendeckung bei den sozial WE und den freifinanzierten WE bei Mieten von 6 bzw 9 €/qm

-mE ergibt sich lfr. eine Unterdeckung die von der Stadt auszugleichen wäre

-keine Quersubventionierung möglich, da kein brauchbarer Altbestand vorhanden

-keine Quersubventionierung durch Bauträgerergebnisse

-Zinsänderungsrisiko bei den derzeitigen Kapitalmarktzinsen

-Eigenkapitaleinsatz beim Bau von 100 WE mindestens 4 bis 5 Mio €

d.h. bei Neubau von 400 WE in den nächsten 6 bis 10 Jahren rd. 20 Mio €

-bis die ersten WE fertiggestellt sind, ist Herbst 2018

11

13. Ausblick und weiteres Verfahren

TEXT

Protokoll

FÜR MEHR SOZIALWOHNUNGEN

OB Neher prüft die Gründung einer städtischen Wohnbau-Gesellschaft

VON MICHAEL HAHN

Oberbürgermeister Stephan Neher erwägt, eine städtische Wohnbau-Gesellschaft zu gründen – ähnlich wie beispielsweise die Tübinger GWG. Damit könnte die Stadt selbst günstige Mietwohnungen bauen.



Bisher durfte OB Neher nur symbolisch Baugruben ausheben. Mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft könnte er künftig direkt für mehr (Sozial-)Wohnungen sorgen.
Archivbild: Henning

Rottenburg. In Rottenburg wird viel gebaut – aber zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Denn selbst gemeinnützige Baugesellschaften wie die Tübinger Kreisbau oder das (katholische) Siedlungswerk halten sich beim Bau von Sozialwohnungen sehr zurück. Hinzu kommt: In den kommenden Jahren läuft bei vielen günstigen Wohnungen die Sozialbindung aus. Außerdem fehlen Häuser für die so genannte Anschluss-Unterbringung von Flüchtlingen.

In dieser Situation bringt OB Neher nun ein neues Instrument ins Spiel: eine kommunale Wohnbau-Gesellschaft. Diese würde den bisherigen städtischen Wohnungsbestand übernehmen –und könnte neue günstige Mietwohnungen (nicht nur Sozialwohnungen) bauen. Ein millionenschweres Projekt. „Das wird sicherlich eines von meinen neuen Themen“ für eine mögliche zweite Amtszeit, sagte der OB auf Nachfrage.

Das erste Projekt auf dem DHL-Gelände?

Neher will zunächst von Fachleuten prüfen lassen, ob (und wie) eine städtische Wohnbau-Gesellschaft rechtlich möglich und ökonomisch sinnvoll wäre. Im Juni soll der Gemeinderat auf einer Klausurtagung diskutieren – und dann möglichst noch im Juli eine Grundsatz-Entscheidung treffen. Denn bis zum Sommer soll auch geklärt sein, wie der westliche Teil des ehemaligen DHL-Geländes bebaut werden soll. Gegebenenfalls würde die Stadt dann ein Grundstück für ein erstes größeres städtisches Mehrfamilienhaus reservieren.

Eine kommunale Wohnbau-Gesellschaft könnte zunächst einmal selbst eine größere Zahl von Sozialwohnungen und anderen preisgünstigen Wohnungen bauen, sagt Neher. „Damit verdient man kein Geld“, weiß auch Neher. Man müsste daher eine gewisse Mischung anstreben, also vielleicht auch Eigentumswohnungen bauen und verkaufen, um die Mietwohnungen zu finanzieren. Aber die Stadt sollte „nicht vorrangig“ als Bauträger auftreten, sagt Neher.

Die vorhandenen

Wohnungen sanieren

Zudem könnte die Stadt ihren derzeitigen Wohnungsbestand (27 Gebäude mit insgesamt 102 Wohnungen, auch in den Stadtteilen) an die neue Gesellschaft übertragen. Diese würde sich dann um die Vermietung und Instandhaltung kümmern. Die städtische Hospitalstiftung würde ihre Wohnungen wahrscheinlich behalten, könnte aber deren Verwaltung an die neue Firma übergeben.

„Die städtischen Gebäude sind insgesamt in einem schlechten Zustand“, sagt der Oberbürgermeister. Denn bei den Haushaltsberatungen im Gemeinderat konkurrieren die notwendigen Wohnungs-Sanierungen stets mit ebenfalls notwendigen Investitionen etwa für Schulen und Kindergärten. Wenn das Wohnungsgeschäft in eine eigene Gesellschaft

ausgelagert wäre, dann wäre das Geld für die Sanierungen sozusagen reserviert, und der städtische Kern-Haushalt wäre transparenter, argumentiert Neher.

Um die Gesellschaft aber überhaupt gründen zu können, müsste die Stadt sicher erstmal mehrere Millionen Euro in die Hand nehmen. Außerdem würden die laufenden Miet-Einnahmen (derzeit rund 700000 Euro) künftig im städtischen Haushalt fehlen.

Verband: Auch in die

Infrastruktur investieren

Neher ist mit seiner Idee nicht allein. Die großen Städte im Land verfügen längst über eigene Wohnungsgesellschaften. Beim VBW (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen) gehen seit einiger Zeit aber auch „relativ viele Anfragen von kleineren Kommunen“ ein, sagt dessen Direktorin Sigrid Feßler. Der VBW unterstütze die Kommunen dann mit seiner Expertise.

Als Mindestgröße für eine kommunale Gesellschaft nennt Feßler „100 bis 150 Wohn-Einheiten“. Der Verband empfehle, dass eine solche Gesellschaft nicht nur Sozialwohnungen baut, sondern auch in die kommunale Infrastruktur („Daseinsvorsorge“) investiert, „damit es sich insgesamt trägt“.

Neher will auch prüfen lassen, ob sich an einer städtischen Gesellschaft weitere Partner beteiligen sollten – vor allem Banken. Zum Vergleich: Die Tübinger GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau) gehört mehrheitlich der Stadt Tübingen; OB Palmer führt den Aufsichtsrat, der aus lauter Gemeinderäten besteht.

Auch bei der Baugesellschaft Horb GmbH führt der Oberbürgermeister (Peter Rosenberger) den Aufsichtsrat. Die Stadt hält aber nur 40 Prozent der Anteile, die Kreissparkasse Freudenstadt hat 20 Prozent, die dortige Volksbank zehn Prozent. Der Rest verteilt sich auf knapp 30 kleinere Gesellschafter. In Rottenburg dagegen sollte die Stadt „mindestens 51 Prozent“ des Stammkapitals halten, findet Neher.

Positives Echo

im Gemeinderat

Die CDU im Rottenburger Gemeinderat sei „aufgeschlossen“ gegenüber Nehers Vorschlag, sagt der Fraktionsvorsitzende Horst Schuh auf Nachfrage. Die Erfahrung habe gezeigt: „Man tut sich unsäglich schwer, bei Privaten (Bauträgern) Sozialwohnungen zu platzieren.“ Dagegen müsste eine kommunale Gesellschaft „keine Höchstpreise“ verlangen. Schuh: „Eine schwarze Null würde reichen.“

Die zweitgrößte Fraktion, die SPD, ist sogar „sehr froh über diese Entwicklung“, sagt deren Vorsitzende Margarete Nohr. In der „Rathausrunde“ vor einer Woche hatte ihre Fraktionskollegin Ursula Sieber die Wohnbau-Gesellschaft als „Vorschlag der SPD“ bezeichnet. Nohr präzisiert nun: „Die Idee stammt vom OB. Er kam damit zu uns in die Fraktion. Wir haben das aufgegriffen.“

Schon seit vielen Jahren trommelt der Linken-Stadtrat Emanuel Peter für mehr Sozialwohnungen in Rottenburg. Auch er begrüßt nun Nehers Vorstoß. Peter: „Wir brauchen nicht noch mehr teure Projekte wie an der Niedernauer Straße und auf dem früheren Ellsässer-Gelände.“ Und der Mieterbund? Die Gründung einer städtischen Gesellschaft sei ein „kluger Schachzug“, sagt dessen Reutlinger Geschäftsführer Thomas Keck. „Damit geben sich die Kommunen ein Instrument für den sozialen Wohnungsbau in die Hand.“ Allerdings müsse die Stadt auch aufpassen, dass es „kein hundertprozentiges Zuschussgeschäft wird“. Solch eine Gesellschaft dürfe ruhig „auch als Investor auftreten, der auch verkauft“.

Sie möchten diesen Artikel weiter nutzen? Dann beachten Sie bitte unsere Hinweise zur Lizenzierung von Artikeln.

(c) Alle Artikel und sonstigen Inhalte der Website sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverbreitung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlags Schwäbisches Tagblatt gestattet.

11.02.2016 - 01:00 Uhr