

**Sitzungsvorlage DS 2019/262**

Baudezernat  
Oliver Ebert  
(Stand: 23.08.2019)

Mitwirkung:  
Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Amt für Soziales und Familie  
Hauptamt  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei  
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen:

**Verwaltungs- und Wirtschaftsaus-  
schluss**

öffentlich am 16.09.2019

**Ortschaftsrat Eschach**

öffentlich am 17.09.2019

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 17.09.2019

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 17.09.2019

**Gemeinderat**

öffentlich am 23.09.2019

**Gründung Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" zum 01.01.2020**

**Beschluss:**

1. Die städtischen Wohnungen (Anlage 1) werden aus dem Kernhaushalt der Stadt Ravensburg herausgelöst und ab dem 01.01.2020 in einem Eigenbetrieb geführt.
2. Der Gründung des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" zum 01.01.2020 mit Betriebssatzung (Anlage 2a) und Geschäftsordnung (Anlage 2b) wird zugestimmt.
3. Den Zielen des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" wird zugestimmt.
4. Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" nimmt der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufgaben des beschließenden Betriebsausschusses mit der Bezeichnung "Betriebsausschuss Städtische Wohnungen Ravensburg" (BASWO) wahr.

## 1. Sachverhalt

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Städte und Gemeinden stehen im Rahmen der Daseinsvorsorge in der Verantwortung für diejenigen mit geringen finanziellen Mitteln oder anderen individuellen Benachteiligungen (z.B. Behinderung, psychischer Erkrankung, u.a.) Wohnraum anbieten zu können. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, bewirtschaftet die Stadt Ravensburg derzeit 390 Sozialwohnungen in deren Eigentum, die größtenteils eigene Quartiere darstellen.

Aktuell liegen 150 Antragsfälle vor, denen kein angemessener Wohnraum zugeteilt werden kann. Das Angebot an Sozialwohnungen muss nach heutigem Stand deutlich erhöht werden um die Nachfrage zu decken. Die im Auftrag des GMS angefertigte Studie "Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental" von GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH) vom Februar 2019 geht von einem Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Ravensburg durch Auslaufen bestehender Bindung um 119 Einheiten aus (ohne Neubau) bis zum Jahr 2025. Gleichzeitig erwartet die Studie einen Bevölkerungsanstieg für die Stadt Ravensburg bis 2040 von 4,2 % (Basisvariante) bis zu 9,5% (obere Variante). Die Studie geht perspektivisch von einer Steigerung der Nachfrage im preisgünstigen Segment insbesondere im Bereich der Einzelpersonen- und Seniorenhaushalte aus.

Für viele der oben genannten Zielgruppen gibt es keinen ausreichenden privaten Markt, so dass für eine angemessene Versorgung entweder freie Träger der Wohlfahrtspflege oder die Stadt selbst aktiv werden müssen. Dafür muss für jedes Quartier bei einer Aufwertungs- beziehungsweise Erweiterungsmaßnahme oder bei der Neubauplanung eine Grundsatzentscheidung getroffen werden, welcher prozentuale Anteil an Wohnungen mit einer sozialen Zweckbindung versehen werden soll. Perspektivisch wird eine bessere Differenzierung im gesamten Stadtgebiet angestrebt, mit der Maßgabe, in jedem Quartier eine Mindestquote an Mietwohnungen und innerhalb der Mietwohnungen dann wiederum eine Quote an Sozialwohnungen auszuweisen.

Ein gezieltes Einsetzen der erwirtschafteten Einnahmen aus dem städtischen Wohnungsbestand für zweckgebundene Investition zur Aufwertung oder Mehrung der städtischen Wohnungen ist im gegenwärtigen Zustand durch deren Einbindung in den Kernhaushalt erschwert. Zudem ist es durch die Bindung an die finanzielle Leistungskraft der Stadt nicht möglich, lang- oder mittelfristige Entwicklungsvorhaben aufzustellen und erfolgreich umzusetzen. Dies bezieht sich nicht ausschließlich auf Projektvorhaben zur Mehrung von Wohnraum, sondern auch auf Projekte zur langfristigen Aufwertung der Quartiere sowie zur besseren sozialen Durchmischung.

## 1.1 Politische Anträge der Ravensburger Fraktionen der letzten Jahre mit Themenbezug

### Antrag "Offensive gegen Wohnungsnot" vom 01.03.2019 durch die Fraktion Bündnis90/Die Grünen

Beantragt wird die Untersuchung des Nachverdichtungspotentials auf städtischen Liegenschaften und Gebäuden um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ohne weitere Flächen im Außenbereich zu versiegeln.

### Antrag "Bezahlbarer Wohnraum in Ravensburg" vom 23.01.2019 durch die Fraktion Bürger für Ravensburg

Beantragt wird die Machbarkeitsuntersuchung von Aufstockungen auf bestehenden Discountern in Ravensburg für den Bau zusätzlicher Wohnungen um über Nachverdichtungsmaßnahmen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### Antrag "Konzept für sozialen Wohnungsbau" vom 16.07.2018 durch die CDU-Fraktion

Beantragt wird die Erarbeitung eines Konzeptes für die Erstellung von sozialem Wohnraum für die Jahre 2019 – 2022. Der Kern des Konzeptes soll zusätzliche Sozialwohnungen vorsehen, die dezentral geschaffen werden, um geflüchteten Menschen eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität anbieten zu können.

### Antrag "Bericht über bezahlbares Wohnen für Personen im Leistungsbezug" vom 10.11.2017 durch die SPD- Fraktion

Beantragt wird ein Bericht über die zukünftige Entwicklung des Ravensburger Wohnungsmarktes für Personen mit Leistungsbezug. Zudem wird die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft beantragt mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum im Preissegment für Personen mit Leistungsbezug nach SGB II sowie SGB XII in angemessener Form zu schaffen.

### Ergänzung zum Antrag "Bericht über bezahlbares Wohnen für Personen im Leistungsbezug" vom 05.02.2018 durch die SPD-Fraktion

In Ergänzung zum Antrag vom 10.11.2017 wird beantragt, dass die zu gründende Wohnungsbaugesellschaft auch Aufgaben der Wohnraumbewirtschaftung und der Stadtentwicklung übernimmt. Mittels aufsuchender Sozialarbeit sollen durchmischte Quartiere für bessere Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden.

### Gemeinsamer Antrag vom 28.02.2017 durch die Fraktionen der CDU, der FW und der FDP

in einem gemeinsamen Antrag, der oben genannten Fraktionen, werden folgende Maßnahmen für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum beantragt:

Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, Generierung von Grundstücken und Ausnützung vorhandener Baugrundstücke sowie die Gründung eines städtischen Wohnungsbaubetriebs. Die Kernaufgaben eines städtischen Betriebs sollen u. a. im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Bereitstellung von Quartiersmanagement liegen.

## 2. Betriebsform

Bei der Betriebsform bieten sich ein öffentlich-rechtlicher Eigenbetrieb oder eine privatrechtliche Gesellschaft mbH an. In der Abwägung zwischen den beiden Betriebsformen gibt die Stadtverwaltung der Eigenbetriebsform aus folgenden Gründen den Vorzug:

- a) Der Eigenbetrieb ist, trotz der wirtschaftlich-organisatorischen Selbstständigkeit, in der allgemeinen Verwaltungsorganisation der Stadt angesiedelt und unterliegt zur Sicherung der Aufgabenerfüllung einer Weisungsbefugnis des Oberbürgermeisters.
- b) Der Gemeinderat und seine Ausschüsse bleiben in die Entwicklung der städtischen Wohnungswirtschaft als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge unmittelbar eingebunden.
- c) Der Eigenbetrieb ist in das örtliche und überörtliche Prüfungswesen unmittelbar eingebunden.
- d) Das Ziel, die wohnungswirtschaftliche Betätigung der Stadt grundsätzlich unabhängig von der Situation des städtischen Kernhaushalts als finanzwirtschaftlich eigenständigen Bereich zu führen, wird erreicht.
- e) Der Eigenbetrieb erhält Fremdkapital von Kreditinstituten zu städtischen Konditionen.
- f) Die Aufwendungen für die Gründung des Eigenbetriebs sowie die Änderung und Ergänzung der Satzungsgrundlagen sind niedriger als bei einer privatrechtlichen Lösung.
- g) In der Aufbauphase kann beim Eigenbetrieb städtisches Personal für die verschiedenen Funktionsbereiche in Anspruch genommen werden.
- h) Bei der Einbringung des bisherigen Wohnungsbestands in den Eigenbetrieb fällt keine Grunderwerbsteuer an, da kein Rechtsträgerwechsel stattfindet.
- i) Zukünftige Landesmittel aus dem Kommunalfond Wohnraumoffensive BW können in der geplanten Rechtsform uneingeschränkt genutzt werden.
- j) Durch die Bildung eines Eigenbetriebs wird ein späterer Wechsel der Betriebsform nicht ausgeschlossen, falls er sich unter Berücksichtigung aller Entscheidungskriterien überwiegend als zweckmäßig erweisen sollte.

## 3. Ziele und Auswirkungen

### Kurzfristige Ziele und Auswirkungen

Durch das Herauslösen von Einnahmen, Ausgaben und Kapitalausstattung aus dem städtischen Kernhaushalt werden die Haushaltspläne bereinigt und somit die Darstellung transparenter. Die finanziellen Vorgänge des Eigenbetriebs werden zudem unabhängiger von der finanziellen Situation des städtischen Haushalts in den jeweiligen Jahren. Auf diese Weise bleibt die erwirtschaftete Abschreibung voll dem Eigenbetrieb erhalten und vereinfacht direkte zweckgebundene Investitionen zum Erhalt des Bestandes wie auch zur Generierung von Wachstum. Zudem können Kreditaufnahmen vollständig

und nachweisbar der jeweiligen kostenrechnenden Einheit zu geordnet werden.

### Langfristige Ziele und Auswirkungen

Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen soll die nachhaltige Sicherstellung von angemessenem Wohnraum insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen in Ravensburg langfristig gewährleisten. Das Herauslösen der Wohnungen aus dem Kernhaushalt und die Möglichkeit der zweckgebundenen Investition erleichtert eine flexiblere Projektumsetzung um auf Marktanforderungen schneller reagieren zu können.

Erste überschlägige städtebauliche Untersuchungen haben ein Wachstumspotential in den städtischen Quartieren von ca. 230 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) in städtischem Eigentum bis 2040 aufgezeigt, davon könnten ca. 100 WE bis 2030 geschaffen werden. Dies könnte durch maßvolle Aufstockungen von Bestandsgebäuden in den Quartieren sowie auch Neubauvorhaben erreicht werden. Bei der baulichen Weiterentwicklung der Quartiere sollen effiziente, nachhaltige und energieeinsparende Methoden, Prozesse und Materialien bevorzugt zum Einsatz kommen um langfristig Kosten zu reduzieren. Zudem sollen in Betracht kommende Förderprogramme des Bundes und des Landes in Anspruch genommen werden, um innovativ und effizient W für das untere Wohnungssegment zu errichten, zu verwalten und zu unterhalten. Der Wohnungsmix und der Anteil an Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung wird im jeweiligen Projekt festgelegt.

Neben dem Erschließen von Wachstumspotentialen soll der Eigenbetrieb eine bessere soziale Durchmischung sowie von Eigentümern und Mietern in den Bestandsquartieren sicherstellen. Hierfür ist beabsichtigt Sozialwohnungen vereinzelt in Gebäuden oder in wenigen einzelnen Häusern, verteilt über das Quartier, anzubieten. Um die Bestandsquartiere behutsam zu durchmischen müssen zunächst über Wohnungstausche oder Wohnungszukäufe angemessene Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden. Eine maßvolle bauliche Quartiersaufwertung kann erst im Anschluss durch gezielte Maßnahmen wie Sanierung der freigewordenen WE, Wohnungsvergrößerungen oder das Anbauen von Balkonen erfolgen.

Unterstützungsmöglichkeiten für die Quartiersentwicklungen, sowohl in Bestandsquartieren mit Nachverdichtungen wie auch Neubauquartieren mit Geschosswohnungsbau werden im Rahmen eines Ausbaus der Gemeinwesenarbeit beziehungsweise des Quartiersmanagements perspektivisch gesehen. Gemeinwesenarbeit fördert und unterstützt die Bildung von Nachbarschaften und kann bei Konflikten und Interessengegensätzen eine vermittelnde Rolle einnehmen. Diese Herausforderungen können sowohl bei Nachverdichtungen wie auch bei größeren neu entstehenden Nachbarschaften auftreten. Gemeinwesenarbeit ist eine sozialarbeiterische Tätigkeit, die sich intensiv mit den Strukturen eines Gemeinwesens beschäftigt und die Ressourcen identifiziert, aktiviert und wo sie nicht vorhanden sind, ggf. auch schafft bzw. die Schaffung anregt. Sie fördert die Lebensqualität der Bewohnerinnen und

Bewohner der einzelnen Quartiere. Sie erhebt den individuellen Bedarf und bündelt diesen zu den gemeinsamen Bedarfslagen der Bewohnerinnen und Bewohner eines abgegrenzten Gemeinwesens.

Zusätzliche Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der EU (z.B. Soziale Stadt, Urban Innovation Actions, o.ä.) sollen genutzt werden.

#### **4. Betriebssatzung und Geschäftsordnung**

Betriebssatzung (Anlage 2a) und Geschäftsordnung (Anlage 2b) wurden mit den beteiligten städtischen Ämtern abgestimmt. Die Zuständigkeiten für Betriebsleitung, Betriebsausschuss und Gemeinderat orientieren sich an der städtischen Hauptsatzung und sind in Anlage 1 der Betriebssatzung des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" dargestellt.

#### **5. Finanzausstattung**

Der Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" erhält ein Stammkapital in Höhe von 4.000.000 EUR. Dies beinhaltet ein Anlagenvermögen (Gebäudesachwerte) in Höhe von 3.000.000 EUR. Die Höhe der Anlagenwerte zum 01.01.2020 sind in Anlage 3 aufgeführt, die Höhe der laufenden Kredite wird zum 31.12.2019 auf 3.544.223,21 EUR prognostiziert (Anlage 4). Die verbleibende Differenz aus den Gebäudesachwerten sowie der Startkapitalausstattung abzüglich Stammkapital und Darlehen von Banken wird als Ausleihung in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von voraussichtlich 7,5 Mio. Euro abgebildet. Für das Gesellschafterdarlehen erfolgt bei einem Zinssatz von 1,5% eine jährliche Tilgung mit 1%.

Zusätzlich erhält der Eigenbetrieb einen jährlichen Investitionszuschuss in Höhe von 20% der geplanten Investitionen des Eigenbetriebs an liquidem Kapital aus dem Kernhaushalt, vorbehaltlich der finanziellen Möglichkeiten und der entsprechenden Beschlüsse.

In den ersten Jahren des Eigenbetriebs ist ein ständiger Verlustausgleich durch den städtischen Haushalt zu erwarten.

## 6. Personal

Der Eigenbetrieb hat kein eigenes Personal. Er bedient sich grundsätzlich der Mitarbeiter der Stadt Ravensburg, insbesondere des Amtes für Architektur und Gebäudemanagement. Zusätzlich wird im Amt für Architektur und Gebäudemanagement eine neu zu besetzende Vollzeitstelle im Bereich Investitionsmaßnahmen geschaffen. Die Stelle erbringt zu 100% Leistungen für den Eigenbetrieb. Die Verwaltung prüft eine aufkommensneutrale Besetzung der Stelle durch interne Umsetzung. Weiter ist im Bereich des Kaufmännischen Gebäudemanagements für den Eigenbetrieb eine zusätzlichen 50% Stelle zu schaffen. Beide Stellen im Umfang von 1,5 Vollzeitäquivalenten werden im Stellenplan 2020 neu ausgewiesen.

Eine Evaluation und eventuelle Anpassung des Stellenplans soll nach fünf Jahren erfolgen.

### **Anlagen:**

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1  | Auflistung der städtischen Wohnungen, die zum 01.01.2020 im Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" geführt werden   |
| Anlage 2a | Betriebssatzung des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg"   |
| Anlage 2b | Geschäftsordnung des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg"  |
| Anlage 3  | Ermittlung der Anlagewerte (Gebäudewerte) des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" zum 01.01.2020  |
| Anlage 4  | Auflistung der laufenden städtischen Kredite, die für Wohnungsbau aufgenommen und vom Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" zum 01.01.2020 übernommen werden |