Gemeinde Mühlenbecker Land

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: III/0601/18
Beschluss Nr.:

Antragsteller: Bürgermeister
Zuständigkeit: FB I / FD Bau- und Liegenschaften

eingereicht am: 19.10.2018

FBL I
FBL II

.....
Bürgermeister

Beratungsfolge		Sitzungs-datum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschluss-empfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
2	Gemeindevertretung	03.12.2018	☒	☐	23						
1	Hauptausschuss	20.11.2018	☒	☐	9	9	5	4	0	0	☐

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem Landkreis Oberhavel eine Kooperationsvereinbarung zur Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft abzuschließen. Damit soll erreicht werden, dass der von der Gemeindevertretung geforderte soziale Wohnungsbau beschleunigt und mit einem starken Partner in Angriff genommen werden kann. Die in der Vereinbarung benannten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Begründung:
Bedingt durch die attraktive Lage im Speckgürtel von Berlin liegt ein unvermindert anhaltender Zuzug in die Gemeinde Mühlenbecker Land vor. Das vorhandene Angebot besonders an altersgerechtem sowie an kleinem Wohnraum ist nicht ausreichend. Daraus resultiert Wohnungsknappheit und ein hohes Mietniveau. Um dem entgegenzuwirken und dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum noch besser gerecht zu werden ist es Ziel des Landkreises Oberhavel, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden bezahlbaren Wohnraum anzubieten und weiterzuentwickeln. Besonders bei Senioren und jungen Familien besteht eine noch nicht abgedeckte Nachfrage. Gemeinsames Ziel der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Landkreises Oberhavel ist es deshalb, bezahlbaren Wohnraum für diese Bevölkerungs-gruppen zu schaffen.
Dazu ist der Landkreis Oberhavel u.a. an die Städte und Gemeinden herangetreten, die wie die Gemeinde Mühlenbecker Land über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen. Ziel ist es, gemeinsam mit der jeweiligen Kommune eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.
Um dem Ziel einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft näher zu kommen, müssen die Kooperationspartner die notwendigen rechtlichen Grundlagen schaffen, um gemeinsam handeln zu können.
Die zukünftigen Kooperationspartner sind sich einig, dass die mit dem Projekt verbundenen Maßnahmen und Herausforderungen ein besonders hohes Maß an Leistungsfähigkeit erfordern, welches am besten gemeinsam erfüllt werden kann.
Dazu bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat zu diesem Projekt bereits Vorgespräche mit dem Landkreis Oberhavel geführt. In diesen Gesprächen wurden die besonders guten Voraussetzungen für die Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft hervorgehoben.

Für die Umsetzung des gemeinsamen Wohnungsbaus sind folgende Rahmenbedingungen maßgebend:

Die Wohnungsbaugesellschaft soll als kommunale Wohnungsbaugesellschaft je zur Hälfte durch eine Gesellschaft des Landkreises Oberhavel und der Gemeinde Mühlenbecker Land getragen werden.

Ziel der Gründung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hierbei sollen Wohnungen insbesondere für wirtschaftlich schwächer gestellte Menschen, junge Erwachsene, Rentner und Alleinerziehende angeboten werden.

Es gilt, bestmöglich bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und über eine starke Partnerschaft die Synergiepotenziale zu nutzen. Deshalb ist es notwendig, dass das eingebrachte Anlagevermögen durch eine Gesellschaft in kommunalem Eigentum bewirtschaftet wird.
Das Grundkapital dieser Wohnungsbaugesellschaft soll 100.000 € betragen, welches jeweils zu 50 Prozent von jedem der beiden Gesellschaftern zu zahlen ist.

Als Kapitaleinlage bringen die beiden Gesellschafter der gemeinsamen Wohnungsbau - gesellschaft weiterhin Vermögenswerte in Form von Grundstücken und/oder Finanzmittel in die Gesellschaft ein.

Parallel zu diesem Beschluss wird auch der Kreistag über den Abschluss dieser Kooperationsvereinbarung beraten und beschließen.

Anlagen: Entwurf Kooperationsvereinbarung

Haushaltsmäßige Berührung:	**Ja**		**Nein**	x	
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:			**Produkt/Konto:**	11130	7844000
Auftrags-Nr.:					
	GBH Sachbearbeiter/in			**Fachbereichsleiterin II**	

Änderungsempfehlungen:

Beschlussfassung:

Kooperationsvereinbarung
für eine
gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft

zwischen

dem Landkreis Oberhavel,
vertreten durch den Landrat,
Adolf-Dechert-Str. 1
16515 Oranienburg

und

der Gemeinde Mühlenbecker Land,
vertreten durch den Bürgermeister,
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

- nachfolgend gemeinsam als „die Kooperationspartner“ bezeichnet -

Präambel

Um dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ist es das gemeinsame Ziel des Landkreises Oberhavel und der Gemeinde Mühlenbecker Land, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und weiterzuentwickeln.

Wir wollen mit der neuen gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft jungen Einwohnerinnen und Einwohnern von der Gemeinde Mühlenbecker Land den ersten Schritt in die Selbstständigkeit - in ihre erste eigene Wohnung - ermöglichen. Hierzu soll den jungen Erwachsenen mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die Grundlage geboten werden. Gleichzeitig möchten der Landkreises Oberhavel und der Gemeinde Mühlenbecker Land mit diesem Vorhaben dazu beitragen, dass die "Zukunft" der Gemeinde nicht ins nahe Berlin abwandert.

Ebenfalls soll für die ältere Bevölkerung von der Gemeinde Mühlenbecker Land barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, der auch durch kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen der Gemeinde Mühlenbecker Land ein weiteres aktives Leben ermöglicht.

Ziele
Mit der gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft verfolgen die Kooperationspartner unter anderem nachfolgende Ziele:

- Aufbau und Bündelung von Kompetenzen;
- gemeinsame Förderung von bezahlbarem Wohnraum;
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- einheitliche Vermarktung von Wohnungen durch einen Ansprechpartner;
- nachhaltiger Ausbau der Wohnqualität;
- Schaffung und Nutzung von Synergieeffekten;
- Entwicklung neuer Wohnmodelle für "altersgerechtes Wohnen";
- Schaffung guter Bonität gegenüber den Banken für zukünftige Investitionen.

Maßnahmen
Um die gemeinsamen Aktivitäten wirksam in nachhaltige Strukturen des gemeinsamen Wohnungsbaus zu überführen, beabsichtigen die Kooperationspartner die nachfolgenden Maßnahmen gemeinsam zu initiieren:

1. Die örtliche Aufgabe "Wohnungsbau und Wohnungsverteilung" wird gemeinsam durch die Gemeinde Mühlenbecker Land und den Landkreis Oberhavel auf der Grundlage einer zustimmenden Beschlussfassung der Gemeindeversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt.

2. Der Landkreis Oberhavel und die Gemeinde Mühlenbecker Land gründen eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft, an der sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind.

3. Das Stammkapital beträgt insgesamt 100.000 Euro, welches jeweils zu 50 Prozent von jedem der beiden Gesellschafter zu zahlen ist.

4. Als Kapitaleinlage bringen die beiden Gesellschafter der gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft weiterhin Vermögenswerte in Form von Grundstücken und/oder Finanzmittel in die Gesellschaft ein.

5. Die Werte des einzubringenden Anlagevermögens werden jeweils durch ein Verkehrswertgutachten festgestellt.

6. Die gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft hat folgende Funktionen und Aufgaben:

   - Eigentümer der Wohnungen/Immobilien
   - (Weiter) Entwicklung des Konzeptes der Wohnungsvermietung
   - Definition des Mieterkreises (Zielgruppen)
   - Beteiligung der Bürger

7. Das eingebrachte Anlagevermögen wird durch eine Gesellschaft in kommunalem Eigentum bewirtschaftet.

Nächste Schritte

1. Beschlüsse in den zuständigen Gremien der Kooperationspartner zur Umsetzung der Ziele der Kooperationsvereinbarung

2. Beschluss des Gesellschaftsvertrages durch die zuständigen Gremien

3. Gründung und Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Oranienburg, den	Mühlenbecker Land, den
……	……
Landrat	Bürgermeister
……	……
Dezernent	Stellvertretender Bürgermeister