



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Finanzen
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Sachbearbeitung:

Herr Veit
Herr Kiedaisch
Frau Betz

Datum:

23.03.2011

VORL.NR. 128/11

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	29.03.2011	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	06.04.2011	NICHT ÖFFENTLICH

Betreff: Strategische Ausrichtung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL)

Bezug: Vorl.Nr. 176/06

Anlagen: Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.06.2006

Beschlussvorschlag:

1. An der im Jahr 2006 beschlossenen strategischen Ausrichtung der WBL und ihren Arbeitsschwerpunkten wird weiterhin festgehalten.
2. Als Ergebnis der Klausurtagung des Aufsichtsrats der WBL bedeutet dies in enger Verzahnung mit der nachhaltigen Stadtentwicklung „Chancen für Ludwigsburg“ für die nächsten Jahre konkret folgendes:
 - 2.1 Der soziale Auftrag gehört weiterhin zu den Kernbestandteilen der Unternehmensphilosophie der WBL.
 - 2.2 Bei der Hausbewirtschaftung sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - a) Die WBL soll auch weiterhin Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung wie Starterhaushalte, kinderreiche Familien, junge Familien und Alleinerziehende, Senioren sowie Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.
 - b) Es sind in ausreichendem Umfang Wohnungen mit Sozialauftrag vorzuhalten, wobei auf Basis der ständigen Marktbeobachtung und Entwicklungstendenzen derzeit von mindestens 900 Wohnungen ausgegangen wird.
 - c) Im Zuge von Sanierungen sollen soweit bauseits und wirtschaftlich möglich Hauszugänge und Wohnungen barrierefrei gestaltet werden.
 - d) Die WBL prüft die Realisierung von neuen Wohnformen wie z.B. Senioren-WG oder Mehrgenerationenwohnen.
 - e) Im Vorfeld des jährlichen Modernisierungsprogramms soll durch eine Mieterinformationsveranstaltung die Akzeptanz des jeweiligen Vorhabens abgeklärt werden.

- f) Der WBL kommt mit Blick auf das Energiekonzept der Stadt Ludwigsburg eine wichtige Vorbildfunktion zu. Auch der soziale Auftrag des Unternehmens erfordert mit Blick auf weiter steigende Energiekosten eine schrittweise energetische Sanierung des Gebäudebestands. Die Umsetzung der energetischen Sanierung soll auf der Grundlage einer intensiven Kommunikation mit den Mietern erfolgen. Einvernehmliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen priorisiert durchgeführt werden. Sollte es in Mietobjekten zu einem Dissens mit Mietern aufgrund anfänglicher Mehrbelastungen bei der Warmmiete kommen, entscheidet der Aufsichtsrat über die anschließende Durchführung von energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
- 2.3 Zur Verbesserung von Sozialstrukturen wird die Strategie der Dezentralisierung der Wohnungsbestände fortgesetzt. Hierfür werden - soweit wirtschaftlich - Bestandsgebäude erworben und saniert. In Neubaugebieten sollen, wie bislang bereits vom Gemeinderat beschlossen, in angemessenem Umfang Mietwohnungen geschaffen werden.
- 2.4 Die WBL bringt sich insbesondere mit einzelnen Mietwohnungsprojekten aktiv in Sanierungsmaßnahmen wie z.B. Ortskernsanierungen ein.
- 2.5 Die WBL schafft weiteren Wohnraum für den sozialen Bedarf eigenwirtschaftlich, d.h. ohne städtische Haushaltsmittel und zur Vermeidung zusätzlicher Steuererhöhungen. Um dieses Ziel zu erreichen ist es erforderlich, über den notwendigen Bestand an Wohnungen mit Sozialauftrag (siehe 3 b) auch Wohnungen ohne Sozialbindung im Bestand zu halten und im Rahmen von Neubaumaßnahmen auch Eigentumswohnungen zu erstellen.
3. Die Geschäftsführung der WBL wird beauftragt, konkrete Umsetzungsmaßnahmen zu erarbeiten und wo erforderlich dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen bzw. dem Aufsichtsrat entsprechend zu berichten.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bisherige strategische Ausrichtung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL)

Seit der Gründung der WBL im Jahr 1953 hat das Unternehmen schwerpunktmäßig Mietwohnungen erstellt und verwaltet. Zielgruppe waren insbesondere Haushalte mit Schwierigkeiten auf dem normalen Wohnungsmarkt. Daneben wurden vereinzelt infrastrukturelle Aufgaben (u.a. DFI, FMZ, Hirschbergzentrum) und Bauträgertätigkeiten (z.B. Rotbäumlesfeld, Sonnenberg) wahrgenommen.

Der Unternehmensgegenstand der WBL wurde in § 2 des Gesellschaftsvertrags wie folgt gefasst:

- (1) Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die nachhaltige Erfüllung der folgenden kommunalen Aufgaben:
- a) vorrangig eine soziale und ökologische 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) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienen. Dies sind insbesondere:
- a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten.
 - b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
 - c) sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.
 - d) andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

Dieser Unternehmensgegenstand eröffnet der WBL ein breites Aufgabenspektrum vom sozialen Wohnungsbau über das Bauträgergeschäft und Infrastruktureinrichtungen bis zu städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Über die strategische Neuausrichtung der WBL wurde zuletzt im Jahr 2006 (Vorl.Nr. 176/06) beraten. In der Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2006 wurde beschlossen, dass die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH strategisch und organisatorisch im Sinne der Ziffer 6 der Vorlage 176/06 dahingehend ausgerichtet wird, dass sie in Zukunft über die bisherige schwerpunktmäßige Wohnungsverwaltung hinaus weitere im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Aufgabenfelder wahrnehmen kann. Alle weiteren Einzelentscheidungen sollen im Aufsichtsrat der Wohnungsbau GmbH bzw. im Gemeinderat auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrags bzw. der Hauptsatzung getroffen werden.

Die Ziffer 6 der Vorlage 176/06 hat folgende Arbeitsschwerpunkte definiert:

- 1.) Wohnungsverwaltung wie bisher
- 2.) Neubau von Mietwohnungen und frei finanziertem Wohnraum (auf der Grundlage einer Gesamtwirtschaftlichkeit über alle Geschäftsfelder hinweg)
- 3.) In begrenztem Umfang Bau von Eigentumswohnungen (siehe GV § 2, Abs. 2)
- 4.) Erwerb und Sanierung von Wohnraum zur Einflussnahme auf Sozialstrukturen bzw. städtebauliche Defizite
- 5.) Entwicklung und Realisierung städtebaulicher Lösungen im Interesse der Stadt, wie z. B.
 - städtebauliche Schlüsselgrundstücke in und außerhalb von Sanierungsgebieten,
 - Maßnahmen zur Verbesserung sozialer Strukturen
 - Vergleichbare Lösungen wie bei der Übernahme des Film- und Medienzentrums zur Sicherung und Weiterentwicklung kommunalpolitischer Ziele

In Folge dieser Beschlüsse und der entsprechenden Berichterstattung in der Presse hatte sich der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. im Mai 2006 mit der Bitte um kommunalaufsichtsrechtliche Prüfung der geplanten Bauträgertätigkeit der WBL an das Regierungspräsidium Stuttgart gewandt. Das Antwortschreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart, das die kommunalwirtschaftsrechtliche Zulässigkeit der Bauträgertätigkeiten bestätigte, ist als Anlage beigelegt.

2. Aktuelle Situation

Im Neubaubereich hat die WBL das Gebäude Westfalenstraße 15 in Oßweil mit 6 Mietwohnungen und das Gebäude Belschnerstraße 38 mit 8 Mietwohnungen errichtet. In der Mitländerstraße 49 wurde ein Gebäude mit 11 verkaufte Eigentumswohnungen und 3 Mietwohnungen im Eigentum der WBL gebaut.

Es wurden im Zeitraum 2007 bis 2010 insgesamt 16 Objekte mit 295 Wohnungen energetisch saniert. Damit konnte der Energiebedarf um über 50% pro Jahr reduziert sowie der CO²-Ausstoß um insgesamt 1.829.000 kg verringert werden.

Städtebauliche Lösungen im Interesse der Stadt werden beispielsweise in der Erschließung des Neubaugebiets Sonnenberg oder im Umbau des Gebäudes Eberhardstr. 1 oder im Ankauf und Modernisierung des Scalas realisiert.

Die WBL hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen mit einer klaren Organisationsstruktur und einem ausgeklügelten Portfoliomanagement entwickelt. Sie besitzt eine sehr gute finanzielle Basis mit einer Eigenkapitalquote von 53,5 % und liquiden Mitteln von 12,08 Mio. EUR (Stand 31.12.2010). Die WBL erbringt darüber hinaus einen Mehrwert für die Stadt im Sinne einer Stadttrendite, indem sie Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten unterstützt, Einfluss auf das Wohnumfeld, die soziale

Infrastruktur und die Stadtentwicklung nimmt, ökologische Zielsetzungen verfolgt und nicht zuletzt die lokale Wirtschaft durch Auftragsvergaben unterstützt.

3. Überprüfung der strategischen Ausrichtung

Insbesondere im Rahmen von Festlegungen zu Wohnungsverkäufen und bei Beschlüssen zu Neubauvorhaben haben sich in der Vergangenheit immer wieder Grundsatzdiskussionen zur strategischen Ausrichtung der WBL ergeben.

In der Klausurtagung des Aufsichtsrats der WBL am 29.01.2011 wurde eingehend über die bisherige Umsetzung der gefassten Beschlüsse und die Veränderungen im Portfolio der WBL berichtet sowie über künftige Maßnahmen beraten. Der Beschluss zur weiteren Strategie der WBL soll wegen der besonderen Bedeutung durch den GR gefasst werden.

Die Umsetzung in konkrete Maßnahmen erfolgt insbesondere im Rahmen der jährlichen Zielvereinbarungen, des Wirtschaftsplans, des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms und von Beschlüssen des Aufsichtsrats der WBL. Nach der geltenden Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der WBL wird für investive Maßnahmen über 100.000 EUR die Zustimmung des Aufsichtsrats benötigt. Deshalb müssen alle Neubaumaßnahmen und Immobilienerwerbe jeweils im Aufsichtsrat beschlossen werden.

Unterschriften:

Andreas Veit

Ulrich Kiedaisch

Verteiler:

DI, 20, WoBau