



Ergebnisse der Befragung der Städte und Gemeinden zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft



**3. Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses
am 14.02.2024**



Die Befragung

Befragung:

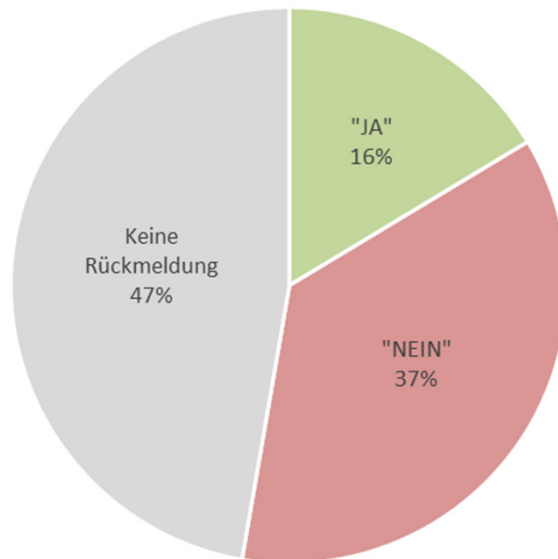
- Alle Stormarner Städte und Gemeinden wurden im September 2023 angeschrieben.
- Grundlage war der mit dem WPBA abgestimmte Fragenkatalog
- Abgabefrist Ende 2023

Rücklauf:

- 23 von 55 Städten/ Gemeinden haben fristgerecht eine Antwort eingereicht. Diese wurden in der heutigen WPBA-Vorlage mit Bericht bereits berücksichtigt.
- Im Nachgang (Februar 2024) haben noch 6 Gemeinden des Amtes Bad Oldesloe-Land ihre Antworten nachgereicht. Diese Zahlen sind zusätzlich in diese Präsentation eingeflossen.
- In allen Städten/ Gemeinden, die geantwortet haben, haben sich die dort zuständigen politischen Gremien mit der Beantwortung befasst.
- Die beiden größten Städte Ahrensburg und Reinbek haben über den Fragenkatalog politisch beraten, sind aber zu keinem eindeutigen Ergebnis gekommen und konnten den Fragenkatalog nicht ausfüllen. In Reinbek soll weiter zum Thema Wohnungsbau beraten werden.
[Anmerkung: Rückmeldung Reinbek wurde nach WPBA in der Präsentation ergänzt, 23.02.2024]

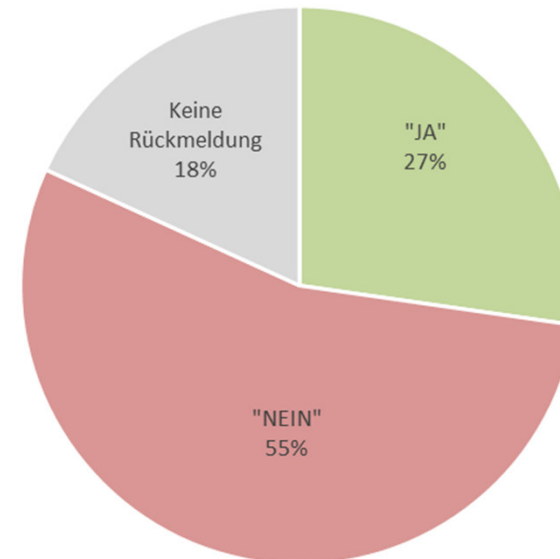
Frage 1

**Sehen Sie in Stormarn das Erfordernis einer neu zu gründenden kommunalen Wohnungsbau-
gesellschaft, die bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu Verfügung stellt?**



Alle Städte / Gemeinden

| | |
|-------------------|----|
| Rückmeldungen | 29 |
| „Ja“ | 9 |
| „Nein“ | 20 |
| Keine Rückmeldung | 26 |

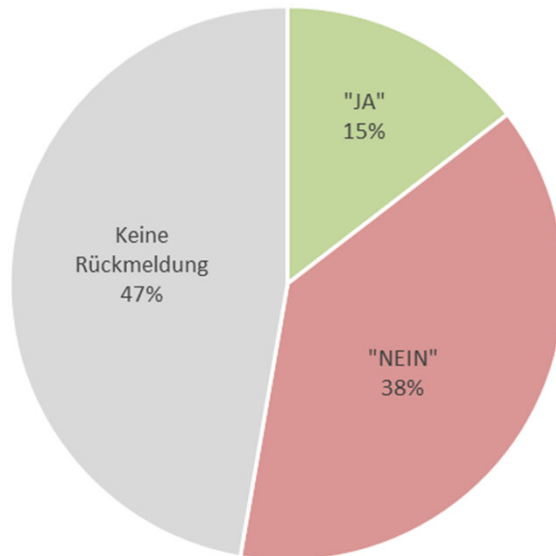


Städte / Gemeinden > 8.000 EW

| | |
|-------------------|---|
| Rückmeldungen | 9 |
| „Ja“ | 3 |
| „Nein“ | 6 |
| Keine Rückmeldung | 2 |

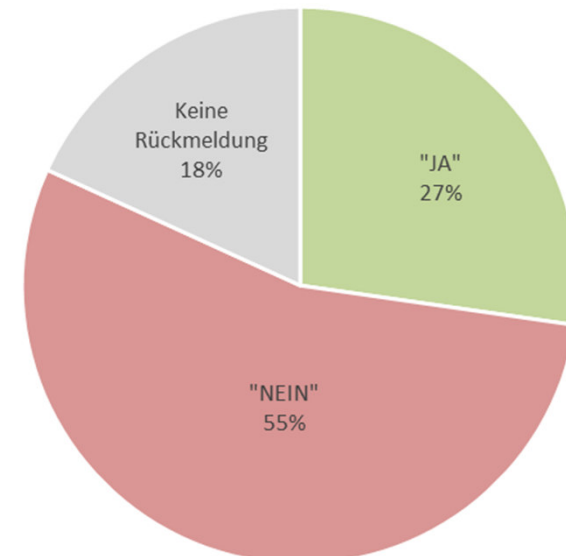
Frage 2

**Wünschen Sie sich in Ihrem Stadt- oder Gemeindegebiet neue Wohnungen, die durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gebaut und verwaltet würden?
Wenn ja, wie viele in den nächsten 10 Jahren?**



Alle Städte / Gemeinden

| | |
|----------------------|-----------|
| Rückmeldungen | 29 |
| „Ja“ | 8 |
| „Nein“ | 21 |
| Keine Rückmeldung | 26 |



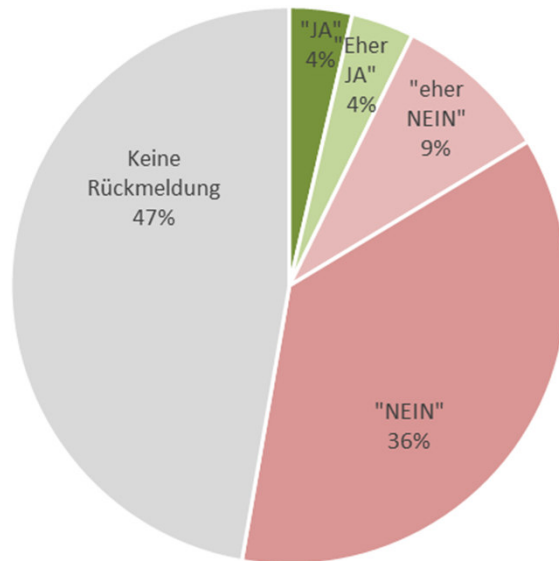
Städte / Gemeinden > 8.000 EW

| | |
|----------------------|----------|
| Rückmeldungen | 9 |
| „Ja“ | 3 |
| „Nein“ | 6 |
| Keine Rückmeldung | 2 |

Frage 3

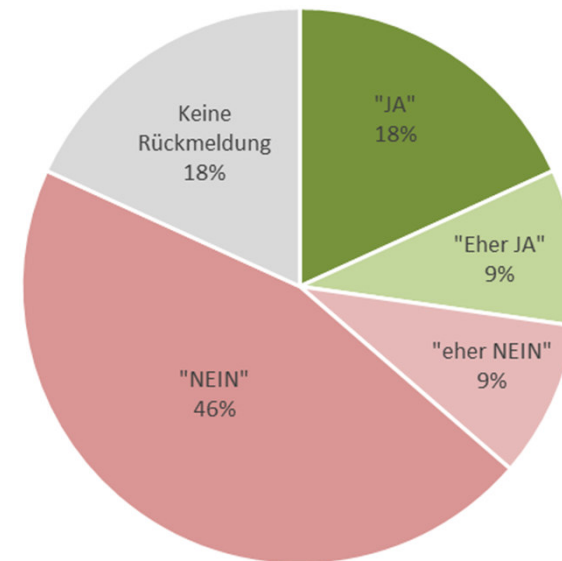
Sind Sie grundsätzlich bereit, neben dem Kreis Stormarn und anderen Städten und Gemeinden Gesellschafter einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu werden?

(zunächst unabhängig von der konkreten Ausgestaltung einer solchen Gesellschaft)



Alle Städte / Gemeinden

| Rückmeldungen | Zahl |
|-------------------|------|
| „Ja“ | 2 |
| „eher Ja“ | 2 |
| „eher Nein“ | 5 |
| „Nein“ | 20 |
| Keine Rückmeldung | 26 |

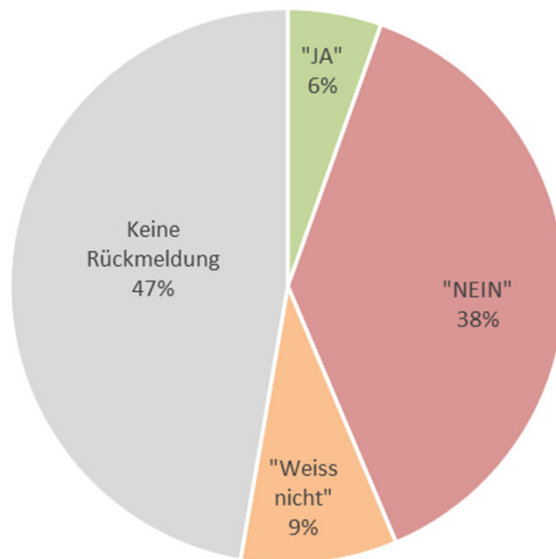


Städte / Gemeinden > 8.000 EW

| Rückmeldungen | Zahl |
|-------------------|------|
| „Ja“ | 2 |
| „eher Ja“ | 1 |
| „eher Nein“ | 1 |
| „Nein“ | 5 |
| Keine Rückmeldung | 2 |

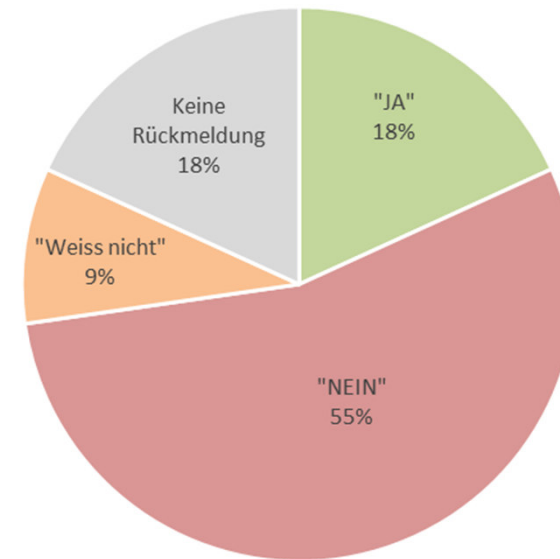
Frage 4

Sind Sie grundsätzlich einverstanden, dass der Kreis Stormarn aus seinem Kreisumlage finanzierten Haushalt eine Einlage in eine solche Wohnungsbaugesellschaft investieren würde?



Alle Städte / Gemeinden

| Rückmeldungen | 29 |
|-------------------|----|
| „Ja“ | 3 |
| „Nein“ | 21 |
| „Weiß nicht“ | 5 |
| Keine Rückmeldung | 26 |

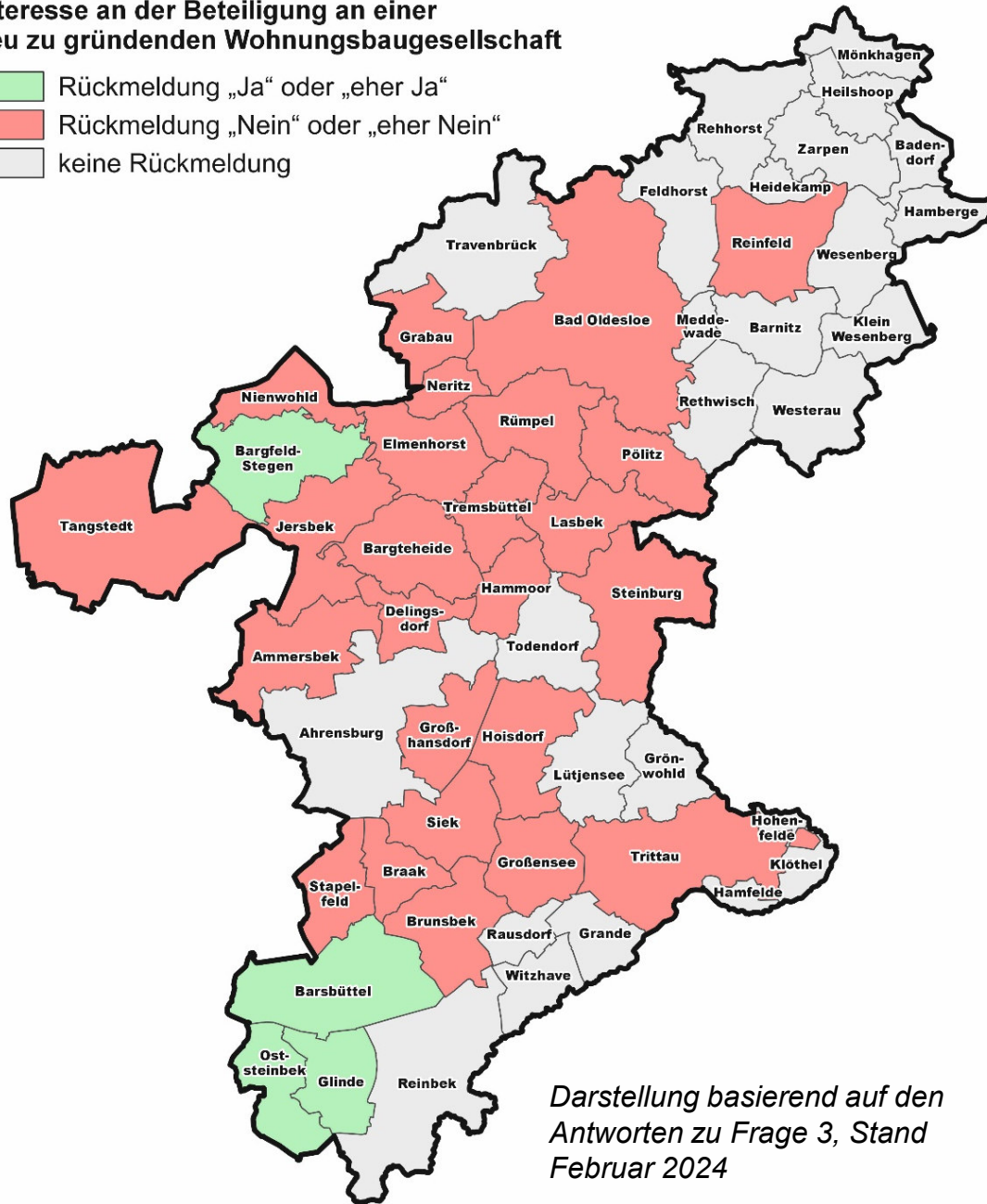


Städte / Gemeinden > 8.000 EW

| Rückmeldungen | 9 |
|-------------------|---|
| „Ja“ | 2 |
| „Nein“ | 6 |
| „Weiß nicht“ | 1 |
| Keine Rückmeldung | 2 |

Interesse an der Beteiligung an einer neu zu gründenden Wohnungsbaugesellschaft

- Rückmeldung „Ja“ oder „eher Ja“
- Rückmeldung „Nein“ oder „eher Nein“
- keine Rückmeldung



Darstellung basierend auf den Antworten zu Frage 3, Stand Februar 2024

Städte / Gemeinden, die Interesse an einer Beteiligung hätten:

- Stadt Glinde
- Gemeinde Barsbüttel
- Gemeinde Oststeinbek
- Gemeinde Bargfeld-Stegen

Städte / Gemeinden, die sich nur unter Umständen (Antwort: „eher Nein“) eine Beteiligung vorstellen könnten:

- Stadt Reinfeld
- Gemeinde Elmenhorst
- Gemeinde Tremsbüttel
- Gemeinde Rümpel
- Gemeinde Nienwohld

➤ Bei der Auswertung der folgenden Fragen zur Ausgestaltung einer möglichen Wohnungsbaugesellschaft sind nur die Antworten der oben genannten Städte / Gemeinden berücksichtigt worden!

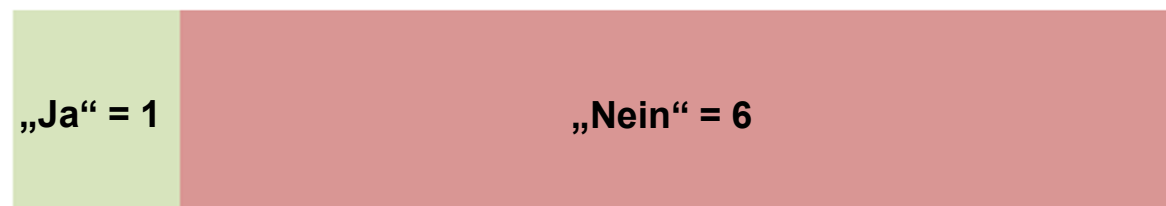


Frage 5 + 6

Sind Sie bereit, eine entsprechende Eigenkapitaleinlage in Form einer Geld- und/oder Sacheinlage (Grundstücke) an die Gesellschaft zu leisten?

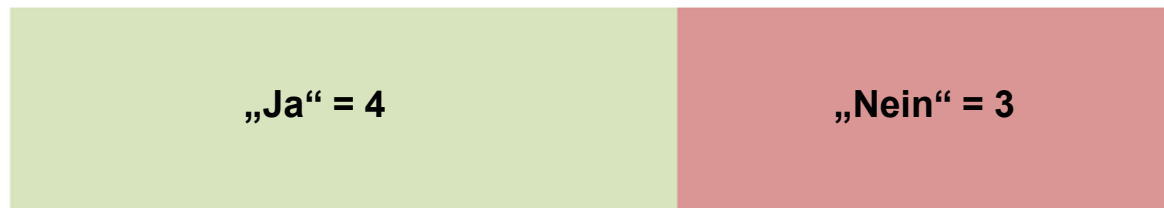


Sind Sie bereit, ein entsprechendes Ausfall- und Insolvenzrisiko der Gesellschaft mitzutragen?

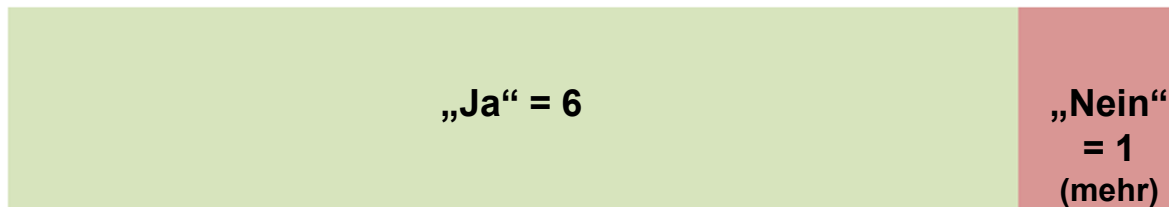


Frage 7 + 8

Ihre Kommune wäre im Laufe des Zielzeitraums aufgerufen, neben einer Geldeinlage (Stammkapital) auch baureife Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft zu liefern, um sie von der Gesellschaft bebauen zu lassen. Würden Sie sich entsprechend in der von Ihnen genannten Zielgröße für Wohnungen verpflichten, Baugrundstücke an die Wohnungsbaugesellschaft zu geben?

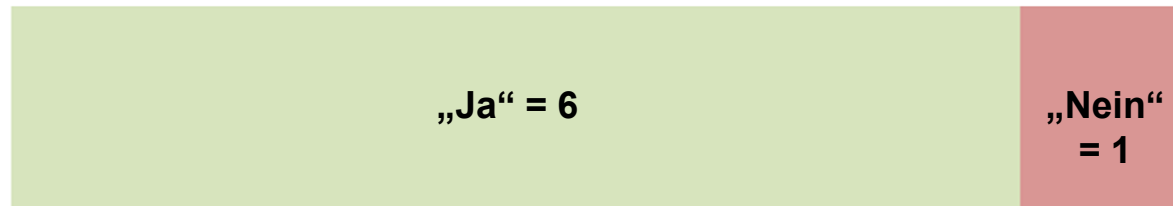


Unterstützen Sie einen Anteil von 30 bis 50 % sozialgefördertem Wohnraum im Verhältnis zum freifinanzierten Anteil?

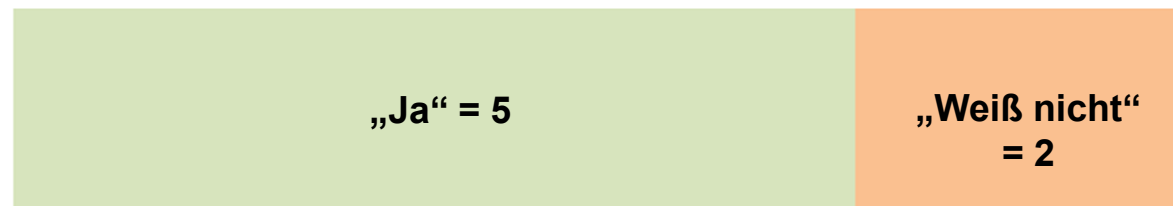


Frage 9 + 10

Unterstützen Sie vor dem Hintergrund des Flächensparziels der Bundes- und der Landesregierung sowie des Klimaschutzes verdichtete und mehrgeschossige Bauweisen in Ihren Kommunen, vorrangig im Innenbereich Ihrer Ortslage(n)?



Unterstützen Sie für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft das Gewinnmaximierungsprinzip als unternehmerische Zielsetzung? Ein erwirtschafteter Gewinn kann in weitere Neubauprojekte investiert werden, zum Werterhalt bestehender Immobilien eingesetzt werden oder an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.



Frage 11

Wäre es für Sie akzeptabel, nach Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft und Einzahlung einer eigenen Einlage ggf. nicht prioritär mit Wohnraum versorgt zu werden?



Wesentliche Hinweise / Hemmfaktoren (aus Freitext)

- Finanzielle Lage der Gemeinde
- Öffentlicher Wohnungsbau wird über anderen Träger verwirklicht (z.B. Stadtwerke)
- Es wird eine Wohnungsbaugesellschaft in überregionaler Trägerschaft (z.B. Land SH) gewünscht