

Marktanalyse gem. § 107 Abs. 5 Gemeindeordnung NRW (GO NRW)

- A. Ausgangslage
- B. Neue Aufgaben und Unternehmensstruktur
- C. Finanzielle und strukturelle Chancen für die Stadtgesellschaft
- D. Finanzielle und strukturelle Risiken

A. Ausgangslage

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (SEG) ist 1998 gegründet worden, um das Baugebiet Hof Klute für die Stadt Coesfeld entwickeln zu können. Gegenstand des Unternehmens ist es, selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen, vorhandene Anlagen, Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren, die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen. Inzwischen sind die bei Gründung der SEG noch bestandenen Vorteile rückläufig, der Mehraufwand ist aber der gleiche. So wurde es durch fortschreitende Rechtsprechung immer schwieriger, Gebiete zu realisieren, die nicht zu 100% in städtischem Eigentum sind. Die SEG ist auch nicht mit eigenem Personal ausgestattet, um diese Unternehmensziele umsetzen zu können. Wesentlich für das Gelingen der Unternehmensziele ist eine aktive Grundstückspolitik. Ab Mitte der 2000er Jahre hat die Stadt abgesehen vom Projekt IPNW keine aktive und langfristige Bodenpolitik mehr betrieben. Das hatte einerseits haushalterische Gründen (keine Bindung liquider Mittel über einen längeren Zeitraum), andererseits wurde der Bedarf nicht mehr so hoch eingeschätzt (stagnierende Bevölkerung, demographischer Wandel). Zu berücksichtigen war auch, dass sich der landwirtschaftliche Bodenmarkt preislich deutlich entwickelt hat, was Zukäufe auf Vorrat schwierig machte. Durch die engen Restriktionen des Regionalplanes konnte auch mit Flächeneigentümern kaum verhandelt werden. Die Stadt hat sich daher auf Baulücken und Brachflächen konzentriert (s. Baulandbeschluss). Außerdem konnten die Baugebiete bis Ende der 2010er Jahre noch gut mit privaten Erschließungsträgern entwickelt werden. Durch den Infrastrukturbeitrag konnte ein wenn auch geringer Ertrag generiert werden, ohne dass dies mit einem Risiko verbunden gewesen wäre. Aufgrund steigender Baukosten und zunehmend schlechterer Finanzierungsbedingungen wegen hoher Bauzinsen verzeichnet auch die Stadt Coesfeld einen Rückgang der Bauvorhaben. So entstehen auf der einen Seite nicht ausreichend neue Wohnprojekte, die den Bedarf gerade mit Blick auf öffentlich geförderte Wohnungen decken. Zeitgleich lassen sich Projekte der öffentlichen Daseinsvorsorge, wie etwa der Bau von Kitas oder Flüchtlingseinrichtungen, nicht mit den erwarteten kurz- und mittelfristigen Renditen umsetzen. Hinzu kommt, dass wichtige Projekte der Stadtentwicklung an neuralgischen Punkten an der Umsetzung zum Stoppen geraten könnten.

B. Neue Aufgaben und Unternehmensstruktur (Unternehmensgegenstand)

Um den v. g. Bedarfen zu begegnen, kann die „SEG“ eine zentrale Rolle übernehmen. Damit dies jedoch möglich ist, müssten für die „SEG“ andere Rahmenbedingungen geschaffen werden. Damit die „SEG“ auf neue Herausforderungen der Stadtentwicklung reagieren kann, muss diese in ihrer Struktur und inhaltlich weiterentwickelt werden. Künftig soll die „SEG“ so aufgestellt sein, dass sie die Stadt Coesfeld bei der Erfüllung wichtiger Zukunftsaufgaben unterstützen kann – und zwar zielgerichtet, schnell und aktiv gestaltend. Für folgende Vorhaben sollte die Gesellschaft handlungsfähig sein, sollte sich keine privatwirtschaftliche Entwicklung abzeichnen:

1) Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wo bestehende Systeme wie etwa Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG, Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG, Wohnbau Westmünsterland oder andere nicht im Sinne der Stadt tätig werden (können). Lt. Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 12.12.2024 (Beschlussvorlage 311/2024) soll die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen in Coesfeld bei mindestens 5% des aktuellen Wohnungsbestandes liegen. Ein solcher Beschluss war aus Sicht der Politik notwendig, da sich derzeitige Wohnungsbestand in der Stadt Coesfeld mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung von 4,6 % (Stand 31.12.2022), der sich lt. NRW.Bank in den nächsten Jahren bis 2030 auf rd. 1,7 % verringern wird und die Wirkung der am Markt agierenden Investoren auf das Marktgeschehen mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt als nicht ausreichend eingestuft wurde. Bis zum Jahr 2030 fallen bei gleichbleibenden Annahmen 62,5 % der sich in Coesfeld befindlichen geförderten Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus (bis 2035 insgesamt 66,1%).

2) Bei dem Erwerb, der Sanierung und dem Neubau von kommunaler Infrastruktur, wie etwa Kindergärten, Schulen, Flüchtlingsunterkünften oder Parkhäusern. Auch hier haben sich z.B. in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen für den Bau von Kindergärten deutlich verändert. Aufgrund der gestiegenen Baukosten ist die Investitionsbereitschaft Privater deutlich gesunken.

3) Bei der Entwicklung von Brachflächen, inkl. der Entwicklung städtebaulicher Konzepte um diese Flächen neu zu erschließen, baureif zu machen und so die Wirtschaftlichkeit herzustellen.

Zur Umsetzung dieser vielfältigen Aufgaben soll die bisherige SEG mbH in eine GmbH & Co. KG umgewandelt werden („SEG – Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG“). Zur Übernahme der persönlichen Haftung und die Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere die Geschäftsführung und Vertretung der umgewandelten SEG – Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, als deren persönlich haftende Gesellschafterin, wird eine Verwaltungsgesellschaft in Form einer GmbH neu gegründet („SEG – Verwaltungsgesellschaft mbH“).

Zusätzlich wird eine gemeinnützige Gesellschaft (SEG – gemeinnützige Stadtentwicklung Coesfeld gGmbH) gegründet, deren Wirkungskreis im Stadtgebiet Coesfeld liegt und die Aufgaben übernehmen soll, die in besonderer Weise der Daseinsvorsorge für die Bürger der Stadt Coesfeld und dem Gemeinwohl aller in der Stadt Coesfeld lebenden Menschen dient, die den Schutz ihrer sozialen, religiösen, generativen Eigenbestimmtheit/Integrität garantieren soll. Sie soll auch den Wohnbedarf der sozial benachteiligten Menschen und den sozialen Wohnungsbau insgesamt sichern und fördern helfen.

C. Finanzielle und strukturelle Chancen

Eine moderne Stadtentwicklung bildet die Grundlagen für die Weiterentwicklung einer Stadt. Sie ist sowohl Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung, als auch die soziale Entwicklung einer Stadt und ist ein wichtiger Baustein Menschen den Zuzug nach Coesfeld attraktiv zu machen und Bürgerinnen und Bürger in Coesfeld zu binden.

Die zusätzliche Einbeziehung der neuen Aufgaben in die neue Struktur Stadtentwicklungsgesellschaft bietet ein riesiges Potenzial, da bisher hoheitliche Aufgaben in der gemeinnützigen GmbH priorisiert umgesetzt werden können. Die Verzahnung zwischen wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Aspekten kann durch eine gemeinschaftliche Geschäftsführung wahrgenommen und umgesetzt werden.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Rentabilität verschiedener Projekte für Investoren nicht mehr ausreichend ist. An diesen Stellen bietet die neue Struktur der SEG eine

Möglichkeit solche Projekte (z. T. auf eigenen Flächen) selber umzusetzen und städtebaupolitische Entwicklungen zu unterstützen. Die Einflussmöglichkeit durch die Stadt ist auf Grund der 100 % Tochterstruktur umfangreich gewährleistet. Gleichzeitig bietet die Möglichkeit Beiräte einzusetzen die Chance externen Sachverstand einzubeziehen und die Entwicklungen so aus anderen Blickwinkeln betrachten zu lassen.

Die Beteiligung der neuen SEG am Markt lässt insbesondere Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft und das Handwerk erwarten. Die sich aus den jeweiligen Unternehmenszwecken ergebenden Aufgaben werden klassisch von kleinen und mittleren Unternehmen im Baugewerbe durchgeführt. Zwar wird die SEG zunächst eine technische und kaufmännische Geschäftsführung erhalten, allerdings erfolgt die Planung und Umsetzung der Maßnahmen durch entsprechende externe Unternehmen. Alleine die o. g. Maßgabe den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu unterstützen, bietet für viele Unternehmen die Möglichkeit den Auftragsrückgang bei privaten Bauträgern zu kompensieren.

D. Finanzielle und strukturelle Risiken

Die finanziellen Risiken erweitern sich durch die Umstrukturierung nicht inhaltlich. Lediglich das zu erwartende Finanzvolumen wird steigen, aus dem sich dann höhere Risiken für die Stadt ergeben. Die SEG hat in den letzten Jahren lediglich kleinere Maßnahmen umgesetzt, so dass keine Unterstützungen aus dem städtischen Haushalt erforderlich waren. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass Anlaufverluste entstehen werden. Darüber hinaus ist zu Beginn zu prüfen, in welcher Form die Stadt die Finanzbedarfe der Gesellschaften unterstützen kann und darf. Gleichzeitig ist zu beachten, dass es sich bei einem Teil der Maßnahmen um hoheitliche Aufgaben handelt, die ansonsten durch die Stadt umzusetzen wären. Für die ersten Maßnahmen sind bereits 3 Mio. Euro im Haushalt 2025 der Stadt vorgesehen.