

Federführung: Bürgermeister	Datum: 08.12.2021
Sachbearbeiter:	AZ: 642.3:Gründung Genossenschaft

Beratungsfolge	Termin		
Verwaltungsausschuss	25.01.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	08.02.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage Bürgergenossenschaft Wohnen im Landkreis Ludwigsburg

Sachverhalt:

I. Ausgangspunkt

Bezahlbarer Wohnraum ist im ganzen Landkreis Ludwigsburg seit Jahren Mangelware. Dies betrifft sowohl Wohneigentum als auch Mietwohnungen. Immer mehr Menschen haben Schwierigkeiten, Wohnraum zu angemessenen Kosten zu finden, sofern sie diesen überhaupt in unserem Landkreis finden. Betroffen sind davon nicht nur Personen mit geringem Einkommen. Auch Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen sind damit konfrontiert. Selbst Bestandsimmobilien sind aufgrund der derzeitigen Marktlage für Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen oft nicht mehr erschwinglich. Verkauft wird häufig an diejenigen, die am meisten dafür bezahlen. Neubauwohnungen sind aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und der Grundstückskosten selbst für die Mittelschicht oft nahezu unbezahlbar. Finden Bürgerinnen und Bürger keinen bezahlbaren Wohnraum, wandern insbesondere Familien mit Kindern oder dringend benötigte Fachkräfte, wie beispielsweise Pflegekräfte, Polizisten oder Handwerksberufe ab. Auch dürfen die Auswirkungen auf den Zusammenhalt einer Gesellschaft nicht unterschätzt werden, wenn erhebliche Teile einer Gesellschaft sich angemessenen Wohnraum nicht mehr leisten können.

Bezahlbarer Wohnraum ist für unsere Gesellschaft eine der zentralen sozialen Fragen und Herausforderungen unserer Zeit. Bezahlbarer Wohnraum ist ebenso eine elementare Voraussetzung um unseren Wohlstand, unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und das Funktionieren vieler zentraler Dienstleitungen zu sichern. Die dafür dringend benötigten Fachkräfte können wir ohne ausreichenden bezahlbaren Wohnraum nicht für unseren Landkreis gewinnen.

II. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Ludwigsburg

Aus den oben genannten Gründen engagiert sich der Landkreis Ludwigsburg, aber auch viele Kommunen für mehr bezahlbaren Wohnraum im Landkreis.

2018 wurde das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Ludwigsburg ins Leben gerufen. In diesem sind zahlreiche und unterschiedliche Akteure rund um das Thema

Wohnen vereint und diskutieren die unterschiedlichen Sichtweisen und Ansätze. Aus dem Bündnis heraus wurde ein Eckpunktepapier mit Ansatzpunkten zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für den Landkreis formuliert und 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

2020 hat der Landkreis die beteiligten Akteure aus dem Bündnis und den Kommunen sowie der Kreispolitik zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, bei der unterschiedliche Ansatzpunkte für Kommunen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vorgestellt wurden. Ziel des Bündnisses ist es, Impulse zu geben, Diskussionen anzuregen und eine Informations- und Austauschplattform anzubieten.

Die zentralen Akteure bei der Frage, dass, was und wie gebaut wird, sind die Kommunen. Kommunen entscheiden durch die Bauleitplanung, was gebaut werden darf und verfügen oftmals über eigene Grundstücke. Sie können durch unterschiedliche Ansatzpunkte (z. B. entsprechende Bauleitplanung, Vorgaben im Bebauungsplan, Konzeptvergaben, Bodenbevorratungspolitik, u. v. m) Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum schaffen und beeinflussen. Ohne die Kommunen geht es nicht.

Viele Kommunen – insbesondere solche ohne eigene Wohnbaugesellschaft – besitzen jedoch nur eingeschränkt die Infrastruktur, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften.

Der Landkreis Ludwigsburg will seine Möglichkeiten nutzen, mehr bezahlbaren Wohnraum im Landkreis zu schaffen und die Kommunen bestmöglich zu unterstützen. Diese große Aufgabe müssen Landkreis und Kommunen – ja alle kommunalen und staatlichen Ebenen – gemeinsam bearbeiten.

Darüber hinaus sind auch die Mitwirkung und die Anstrengungen kommunaler und privater Bauträger notwendig, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zwar ist es oftmals so, dass private Bauträger an der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum eher geringes Interesse haben, da hierbei keine so großen Renditen erwirtschaftet werden. Dort wo aber klare Rahmenbedingungen dies erfordern, entsteht durchaus auch geförderter Wohnraum.

Jedoch bleibt zu berücksichtigen, dass selbst für den Fall, dass geförderter Wohnraum entsteht, er oftmals nur so lange als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, wie die Bindungsfrist läuft. Baut eine Kommune selbst oder lässt ein Grundstück bebauen, kann sie bspw. eine Quote für bezahlbaren Wohnraum vorgeben. Das Grundstück ist jedoch dann verkauft. Es gibt nur einen bestimmten Anteil an bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück. Die Miet- und Belegungsbindung läuft nach spätestens 30 Jahren aus. Kommunale Wohnbaugesellschaften können den Wohnungsbau in einer anderen Kommune zudem nicht subventionieren.

III. Bürgergenossenschaft Wohnen

Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept der Bürgergenossenschaft Wohnen im Landkreis Ludwigsburg erarbeitet. Maßgeblicher Ideengeber für den genossenschaftlichen Ansatz war Herr Andreas Veit, Geschäftsführer der Wohnbau Ludwigsburg.

Das Konzept der Bürgergenossenschaft Wohnen wurde unter Beteiligung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Bürgermeisterversammlung, Vertretern des Landkreises Ludwigsburg und Vertretern einer kommunalen Wohnbaugesellschaft ausgearbeitet.

Die Bürgergenossenschaft Wohnen soll in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert sein. Mitglied soll grundsätzlich jeder Bürger, aber auch Kommunen oder andere Körperschaften und juristische Personen werden können.

Die Bürgergenossenschaft Wohnen soll ausschließlich bezahlbare Mietwohnungen bauen und dauerhaft halten. Sie verfolgt keine Absicht der Gewinnmaximierung, sondern hat das

Ziel, dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Wichtiger Bestandteil für das Gelingen ist, dass Kommunen sich an der Genossenschaft beteiligen und Grundstücke für die Bebauung einbringen. Die Kommune soll so lange eine Belegungsrecht haben, wie sie Mitglied in der Genossenschaft bleibt.

Die Bürgergenossenschaft soll sehr schlank aufgestellt sein und nur die notwendigen Organe Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung haben. Die Geschäftsbesorgung (Planung, Bau und Verwaltung der Immobilien) soll durch einen erfahrenen strategischen Partner – eine kommunale Wohnbaugesellschaft – erfolgen.

IV. Eckpunkte der Bürgergenossenschaft Wohnen:

Rahmenstruktur und gemeinsames Ziel

- Die Bürgergenossenschaft Wohnen bietet eine Rahmenstruktur für Kommunen, um vor Ort langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Bei einer Genossenschaft verfolgen alle Mitglieder ein gemeinsames Ziel, den Genossenschaftszweck, in diesem Fall: Bezahlbarer Wohnraum zur Vermietung.

Langfristig bezahlbaren Wohnraum vor Ort schaffen

- Die Bürgergenossenschaft Wohnen will dauerhaft, auch über den vereinbarten Bindungszeitraum einer Förderung hinaus, preisgünstigen Mietwohnraum in den Kommunen, die der Bürgergenossenschaft ein Grundstück zur Verfügung stellen, schaffen.
- Alle Wohnungen werden entweder öffentlich gefördert oder frei finanziert erstellt.

Grundstücke, Bebauung und Ausschüttung

- Kommunale Grundstücke werden der Bürgergenossenschaft Wohnen zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt. Auch versiegelte Flächen oder Bestandsobjekte können eingebracht werden.
- Die Überlassung eines Grundstücks durch die Kommune an die Bürgergenossenschaft erfolgt als Sacheinlage zum Verkehrswert.
- Kommunen übertragen geeignete Grundstücke und erhalten im Gegenzug Genossenschaftsanteile in entsprechendem Umfang.
- Die Genossenschaftsanteile sind möglichst lang, mindestens jedoch 40 Jahre, zu halten.
- Die Grundstücke gehen dauerhaft in das Eigentum der Genossenschaft über.
- Möchte die Kommune aus der Genossenschaft ausscheiden, so wird der Gegenwert der Anteile ausbezahlt.
- Nach einigen Jahren und je nach Entwicklung ist es ggf. möglich, dass Ausschüttungen von bis zu 3% erfolgen können.
- Alle Mietwohnungen werden auch nach dem Auslauf von Bindungen zu günstigen Konditionen angeboten.
- Die Gebäude werden nach Möglichkeit barrierefrei erstellt.
- Auch soziale Einrichtungen, wie z. B. Sozialstationen, Kindergärten oder Bürgerbüros können über die Bürgergenossenschaft mitgeplant werden.
- Die Direktvergabe von Grundstücken durch Kommunen an die Bürgergenossenschaft Wohnen ist möglich. Es besteht keine Ausschreibungspflicht für die Kommune.

Mitspracherecht der Kommunen

- Eine Mitgliedschaft in der Bürgergenossenschaft Wohnen erfolgt durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen. Dann hat die Kommune ein Mitsprache- und Stimmrecht in der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung.
- Die Voraussetzungen für eine Beteiligung einer Gemeinde an einem Unternehmen in Privatrechtsform gem. §§ 103ff GemO, insbesondere § 103 Abs. 1 Satz 1 GemO sind:
Es muss sichergestellt sein, dass sich die BGW nachhaltig zu mindestens 25% aus Umsatzerlösen (d. h. Mieten) refinanzieren kann.
Ein angemessener Einfluss der Gemeinde, insbesondere im Aufsichtsrat, muss

ebenfalls sichergestellt sein (§ 103 Abs. 1 Nr. 3 GemO): Dies kann beispielsweise durch das Recht zur Entsendung von Mitgliedern in den Aufsichtsrat gem. §36 Abs. 5 GenG ermöglicht werden. Zwei Vertreter der öffentlichen Hand haben einen Sitz im Aufsichtsrat. Darüber wird der kommunalrechtlich notwendige Einfluss sichergestellt. Diese Vorgehensweise ist vom Regierungspräsidium bestätigt. Ebenso hat das Regierungspräsidium Stuttgart die Grundkonzeption der Bürgergenossenschaft Wohnen aus gemeindefinanzieller Sicht für zulässig erachtet.

- Das Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegung aller Wohnungen für Kommunen bei Gebäuden auf ihrer Gemarkung besteht 30 Jahre lang.

Geschäftsbesorgung

- Die Geschäftsbesorgung soll durch die Wohnungsbau Ludwigsburg erfolgen. Diese wird das kostengünstig mit hoher Fachexpertise erledigen. Es wird nach Aufwand abgerechnet. Dadurch kann mit einem erfahrenen Partner kooperiert werden. Es entstehen kaum Anlaufkosten und es ist kein eigenes operatives Personal der Bürgergenossenschaft notwendig. Es gibt zahlreiche Synergieeffekte. Die Wohnungsbau Ludwigsburg ist neben der Bietigheimer Wohnbau der größte kommunale Wohnbauträger im Landkreis. Die Geschäftsführung der Bietigheimer Wohnbau ist mit dem Vorgehen einverstanden.

Finanzierung

- Eingebraachte Grundstücke.
- Beim aktuellen Förderrahmen des Landes können auch verlorene Zuschüsse in Anspruch genommen werden, die Mieten vergünstigen sich im Gegenzug um 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Einsatz von 20% Eigenkapital.
- Langfristige Hypothekendarlehen.
- Subventionierte Kreditangebote der KfW für den Energiestandart KfW 55 (aktuell 0,65%).
- Geplante Anschubfinanzierung durch den Landkreis: 400.000 €
- Die Kreissparkasse Ludwigsburg zeichnet Genossenschaftsanteile i. H. v. 1,5 Mio. €
- Mieteinnahmen.
- Genossenschaftsanteile durch Kommunen und interessierte Bürgerinnen und Bürger, Institutionen.
- Erzielte Überschüsse: Diese werden teilweise ausgeschüttet (max. 3%), teilweise für Reinvestitionen und als Eigenkapital zum Bau von neuen Mietwohnungen und um sicherzustellen, dass die Mieten günstig bleiben, verwendet.
- Die Haftung wird auf die gezeichneten Anteile begrenzt.
- Kein Streben nach Gewinnmaximierung.

Risiken

- Kommunen haben kein Risiko, bzw. es ist auf die gezeichneten Anteile begrenzt. Alle Risiken (Finanzierung, Leerstand, Mietausfall, Bewirtschaftung, Instandhaltung usw.) liegen bei der Bürgergenossenschaft.

Start

- Nach §4 GenG muss es mindestens drei Gründungsmitglieder geben, mit denen mindestens drei Zusagen über die Verfügung von Baugrundstücken verbindlich vorliegen, so dass der Zweck der Genossenschaft erreicht werden kann.
- Die Gründung soll im ersten Halbjahr 2022 erfolgen. Weitere Beitritte sind jederzeit möglich und erwünscht.

Insgesamt wurde bei den ersten Vorstellungen des Konzepts in der Bürgermeisterversammlung deutlich, dass ein hohes Interesse besteht, bezahlbaren Wohnraum in der eigenen Kommune zu schaffen und das Konzept der Bürgergenossenschaft Wohnen hierfür ein gut geeignetes Mittel ist. Das Konzept der Bürgergenossenschaft wurde begrüßt und die Bereitschaft signalisiert, kommunale

Grundstücke zeitnah in die Bürgergenossenschaft einzubringen.

Das Konzept wurde von Herrn Landrat Allgaier und Herrn Veit in einem Gespräch Frau Ministerin Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, vorgestellt. Die innovative Konzeption ist auch bei Frau Ministerin Razavi auf viel Interesse gestoßen, zumal der Koalitionsvertrag der Landesregierung von Baden-Württemberg ausdrücklich die Förderung von Genossenschaftsmodellen für die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnraum vorsieht.

Die Kommunen und der Landkreis Ludwigsburg beschreiten mit der Bürgergenossenschaft Wohnen einen innovativen, gemeinschaftlichen Weg, um mehr bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Ludwigsburg zu realisieren.

Wie bereits kurz andiskutiert, könnte sich die Verwaltung sehr gut vorstellen, das bisherige Bauhofgelände, Goethestraße 1, Flst. 4062/7 mit einem Flächengehalt von 1.142 m² in die Genossenschaft einzubringen.

Ein erster Vorort-Termin mit dem Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg hat bereits stattgefunden und die Pläne für eine mögliche Neubebauung, vorgestellt GR 17.11.2020, Vorlage 191/2020, fanden auch eine grundsätzliche Zustimmung.

Durch die bereits eingeleiteten Verfahrensschritte zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Goethestraße 1 wäre Hemmingen eine der ersten Kommunen, wo die Genossenschaft Wohnraum realisieren könnte.

Von daher plädiert die Verwaltung dafür, Gründungsmitglied der Genossenschaft zu werden und das Grundstück Goethestraße 1 in die Genossenschaft einzubringen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt Gründungsmitglied der Bürgergenossenschaft Wohnen im Landkreis Ludwigsburg zu werden und das Grundstück 4062/7 in die Genossenschaft einzubringen.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

Entwurf Satzung Bürgergenossenschaftn Wohnen