

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 317/2020
Datum 26.11.2020

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Dachgenossenschaft Wohnen
Bezug:	15/2020; 115/2020
Anlagen:	Infotext Dachgenossenschaft Satzungsentwurf der Dachgenossenschaft Richtlinie zu §17 der Satzung

Zusammenfassung:

Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat über den aktuellen Stand bei den Vorbereitungen der „Dachgenossenschaft Wohnen“ informiert werden. Es besteht die grundsätzliche Absicht der Universitätsstadt, dieser Genossenschaft beizutreten. Die Satzung der zu gründenden Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen ist inzwischen ausgearbeitet. Die rechtlichen Fragen sind weitgehend geklärt. Die Gründungsversammlung ist für Ende Januar geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2021	Entwurf VE 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Entwurf Plan 2025 ff.	Entwurf Gesamtkosten
7.522001.0001.01 Dachgenossenschaft Wohnen		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	150.000	0	175.000	175.000	175.000	725.000	1.400.000
6	Summe Einzahlungen	150.000	0	175.000	175.000	175.000	725.000	1.400.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000
13	Summe Auszahlungen	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-50.000	-700.000	-175.000	-175.000	-175.000	-425.000	-1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-200.000	-700.000	-350.000	-350.000	-350.000	-1.150.000	-2.400.000

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2020
DEZ02 THH_6 021	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Beauftragte/r für Wohnraum			EUR
522001 Förderung des Wohnungsbaus		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-25.000
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-25.000

Das Land Baden-Württemberg wird die Anlaufkosten der Genossenschaft bezuschussen. Der Zuschuss in Höhe von 1,4 Millionen Euro geht an die Universitätsstadt, verbunden mit der Auflage, die Förderung an die Genossenschaft weiterzureichen. Außerdem erwartet das Land eine Ko-finanzierung durch die Universitätsstadt in Umfang von 1 Million Euro. Diese Mittel sollen sukzessive in den kommenden acht Jahren zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung wird die jeweiligen Teilbeträge im Haushalt anmelden. Von der Gesamtsumme in Höhe von 2,4 Mio. werden 2 Mio. Euro als Darlehen an die Genossenschaft weitergegeben und 400.000 Euro als Gründungszuschuss gewährt. Das Darlehen wird mit 0,5 % verzinst.

Der Zuschuss vom Land Baden-Württemberg, die Weiterleitung des Zuschusses und die Ko-Finanzierung sind beim PSP-Element 7.522001.0001.01 „Dachgenossenschaft Wohnen“ veranschlagt. Für Beratungsleistungen wurden im Nachtrags-Haushaltsplan 2020 im Ergebnishaushalt 25.000 Euro beim Produkt 522001 „Förderung des Wohnungsbaus“ eingeplant.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Bereits mit den Vorlagen 15/2020 und 115/2020 hat die Verwaltung ausführlich über geplante Errichtung einer Dachgenossenschaft Wohnen berichtet. Zusammenfassend lässt sich die Ausgangslage wie folgt beschreiben:

In Tübingen gibt es eine Reihe von bürgerschaftlichen Initiativen, die verschiedene Wohnprojekte auf genossenschaftlicher Basis planen.

Genossenschaften haben aus Sicht der Verwaltung und der wohnenden Mitglieder viele Vorteile: Genossenschaften sind in erster Linie dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet und verfügen über demokratische Strukturen. Dies sorgt im Regelfall dafür, dass die Mietpreise schon von Beginn an unterdurchschnittlich sind und auch später nur moderat steigen. So entsteht langfristig bezahlbarer Wohnraum – auch über die Bindungsdauer der sozialen Wohnraumförderung hinaus. Wohnenden Mitglieder erhalten ein lebenslanges Wohnrecht. Bei sich verändernden Wohnungsbedarfen (falls ein Haushalt wächst oder schrumpft) besteht die Chance, innerhalb der Genossenschaft passenden Wohnraum zu erhalten. Dies spart wertvolle Flächen und bietet den Mitgliedern langfristige Veränderungsmöglichkeiten. In der Regel leisten die Projekte zudem einen Beitrag zur Infrastruktur im Dorf oder im Quartier. Dabei ist vieles denkbar - vom Tagescafé bis hin zur Mobilitätsstation.

Die Gründung einer neuen Genossenschaft kann bürgerschaftliche Initiativen jedoch schnell vor unüberwindbare Hürden stellen.

Um die notwendigen Bankkredite zur Finanzierung der Herstellungskosten eines neuen Wohngebäudes zu erhalten, wird ein Eigenkapitalanteil von 20-25% benötigt. Eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft muss das notwendige Eigenkapital über die Geschäftsanteile ihrer Mitglieder generieren. Zum Bezug einer Genossenschaftswohnung müssen Mitglieder eine Einlage in Form von nutzungsbezogenen Geschäftsanteilen zeichnen. Die Höhe dieser Geschäftsanteile orientiert sich am Eigenkapitalbedarf zur Gesamtfinanzierung des Gebäudes sowie an der individuell in Anspruch genommenen Fläche.

Ein Beispiel: Die Herstellungskosten einer 80 m² großen Neubauwohnung belaufen sich auf 320.000 Euro. Der notwendige Eigenkapitalanteil zur Finanzierung liegt damit bei bis zu 80.000 Euro. Für den Bezug werden also nutzungsbezogene Geschäftsanteile in dieser Höhe fällig.

Der Erwerb solcher Genossenschaftsanteile stellt für Menschen mit geringem Einkommen bzw. Vermögen eine hohe Hürde dar. Viele neu gegründete Wohnungsgenossenschaften können daher Menschen mit geringen finanziellen Mitteln nicht aufnehmen. Vorhandene Förderprogramme senken diese Hürde nur geringfügig.

Im Dialog mit verschiedenen Initiativgruppen und mit anderen Kommunen hat sich gezeigt, dass kleine Initiativen zudem immer wieder über dieselben Schwierigkeiten stolpern:

- Die Gründungsphase einer Projektgenossenschaft benötigt viele Ressourcen.
- Die wirtschaftliche Betreuung eines genossenschaftlichen Hausprojektes erfordert viel Aufwand.
- Die Verknüpfung mit anderen nachbarschaftlichen Angeboten erfordert zusätzliche Managementkapazitäten.

Wie in den angesprochenen Vorlagen ausführlich geschildert ist die Dachgenossenschaft Wohnen ist als gemeinsame Organisation verschiedener gemeinschaftlicher Wohnprojek-

ten gedacht. Als große Solidargemeinschaft leistet sie Unterstützung bei Planung, Finanzierung, Bau und langfristiger Bewirtschaftung von individuellen Wohnprojekten.

Investition und Finanzierung der Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten erfolgt durch die Dachgenossenschaft. Die Genossenschaft bleibt langfristig Eigentümerin der Gebäude. Die Menschen, die in den Gebäuden wohnen, sind Mitglieder der Genossenschaft und haben weitgehende demokratische Mitwirkungsmöglichkeiten. Die Dachgenossenschaft trägt sich über die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung. Ihre demokratische Grundstruktur bietet die Basis für eine selbstbestimmte, gemeinschaftliche Gestaltung des Wohnens und Wohnumfelds.

Der Zugang zu dieser genossenschaftlichen Wohnform soll auch Mitgliedern mit wenig Einkommen und/oder Vermögen ermöglicht werden: Die Anzahl der fällig werdenden nutzungsbezogenen Geschäftsanteile soll in Abhängigkeit von der finanziellen Situation der einzelnen Mitglieder festgelegt werden. Dazu ist eine Anschubfinanzierung der Genossenschaft notwendig. Schon Ende 2019 wurde ein entsprechender Projektantrag beim Land Baden-Württemberg gestellt. Die Dachgenossenschaft wird als beispielhaftes Projekt der Wohnraumoffensive des Wirtschaftsministeriums mit 1,4 Mio. Euro gefördert.

Gruppen, die in einer eigenständigen Genossenschaft einen individuellen Weg gehen möchten, können sich bei der Dachgenossenschaft Teile des Managements ihres Projektes einkaufen. Im Unterschied zu den Projekten der Dachgenossenschaft müssen sich eigenständige Genossenschaften vollständig selbst finanzieren.

2. Sachstand

Am 2. Juli hat der Gemeinderat einer möglichen Beteiligung an einer Dachgenossenschaft Wohnen im Grundsatz zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Vorbereitung zur Gründung weiter voranzutreiben.

Am 24.7. ging der Förderbescheid des Wirtschaftsministeriums der Universitätsstadt zu. Demnach wird das Land die Dachgenossenschaft mit einem Zuschuss in Höhe von 1,4 Millionen fördern. Zuschussempfängerin ist die Universitätsstadt; diese soll die Zuwendung an die Genossenschaft weiterleiten. Von der Universitätsstadt wird eine Kofinanzierung in Höhe von 1 Million Euro erwartet. 400.000 Euro sollen als Zuschuss zu den Gründungskosten weitergegeben werden. Mit den restlichen 2 Millionen Euro soll es finanzschwachen Mitgliedern der Genossenschaft ermöglicht werden, sich entsprechend ihrer Mittel an der Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu beteiligen.

Die Verwaltung hat ein umfangreiches Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, insbesondere um die gemeindewirtschafts- und beihilfrechtlichen Fragen im Vorfeld zu klären. Die Kommunalaufsicht des Regierungspräsidiums hat daraufhin Mitte Oktober die rechtliche Zulässigkeit einer Beteiligung der Kommune an der Genossenschaft bestätigt.

Insbesondere konnte geklärt werden, wie die Weitergabe der öffentlichen Mittel umgesetzt werden kann. Die 2 Millionen Euro sollen der Dachgenossenschaft als langfristiges Nachrangdarlehen zukommen. Die Laufzeit beträgt mindestens 40 Jahre, der Zins 0,5%. Die Bedingungen für das Darlehen werden in einem Betrauungsakt festgelegt. Dieses Darlehen gilt als Eigenkapital und kann für die Finanzierung einzelner Wohnprojekte genutzt werden. Dadurch kann die Anzahl der fällig werdenden nutzungsbezogenen Geschäftsanteile reduziert werden. Die Genossenschaft verpflichtet sich, mit den Geldern eine sozialgebundene Staffelung der notwendigen Geschäftsanteile zum Bezug einer Wohnung zu ermöglichen.

So können auch finanzschwache Haushalte wohnende Mitglieder der Genossenschaft werden.

Die Gelder werden sukzessive zur Verfügung gestellt. Für jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt der Dachgenossenschaft muss ein gesonderter Antrag gestellt werden, in dem begründet wird, in welchem Umfang Mittel benötigt werden. Damit hat die Universitätsstadt weitgehende Kontrolle über die Verwendung der öffentlichen Förderung.

Die Konditionen für die Verwendung der öffentlichen Mittel sind zudem in einer Richtlinie im Rahmen der Satzung der Dachgenossenschaft festgelegt. Der sogenannte „Solidarfonds“ soll möglichst vielen Menschen einen Zugang zu einer Genossenschaftswohnung ermöglichen – ungeachtet der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation.

Der Solidarfonds reduziert den durch die Mitglieder aufzubringenden Eigenkapitalanteil zur Finanzierung der einzelnen Wohnprojekte. So kann die Anzahl der nutzungsbezogenen Geschäftsanteile reduziert werden, wenn ein Haushalt die dafür nötigen Mittel nicht aufbringen kann. Ziel soll dabei sein, dass sich alle wohnenden Mitglieder im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Finanzierung des gemeinschaftlichen Wohnprojekts beteiligen.

Um dies transparent und gerecht zu bewerten soll es einheitliche Maßstäbe zur Beurteilung der finanziellen Verhältnisse geben. Dabei soll wie folgt vorgegangen werden:

Zunächst soll eigenes Vermögen zur Finanzierung der nutzungsbezogenen Anteile herangezogen werden. Dabei müssen Vermögensanteile unterhalb der durch das SGB II definierten maximalen Grenzen („Schonvermögen“) nicht angetastet werden, auch vorhandene Vermögen in typischen geförderten privaten und berufsständischen Systemen der Altersvorsorge bleibt unberücksichtigt.

Sollte das zu berücksichtigende Vermögen nicht ausreichen, dann müssen vorhandene Darlehensprogramme zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen in Wohnungsgenossenschaften genutzt werden. Derzeit steht das KfW-133 Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (bzw. das G15 Darlehensprogramm der L-Bank Baden-Württemberg, das die KfW Darlehen ergänzt) zur Verfügung. Die Verpflichtungen aus dem Darlehen sollen den Haushalt zusammen mit der zu entrichtenden Miete jedoch nur in zumutbarer Weise belasten. Die Belastungsgrenze orientiert sich deshalb an der jeweils gültigen Belastungstabelle der L-Bank für die Gewährung von Förderdarlehen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum.

Das Verfahren ist in Anlage „Richtlinie zu §17 der Satzung“ am Beispiel verschiedener Haushalte nochmals ausführlich dargelegt.

Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass auch vermögende wohnende und nicht-wohnende Mitglieder Nachrangdarlehen zur Finanzierung einzelner gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Verfügung stellen. Nach derzeitigem Stand können so in den nächsten 8 Jahren 10 Genossenschaftsprojekte entstehen, an denen sich jeweils ein Anteil finanzschwächerer Haushalte beteiligen kann. Der Solidarfonds soll als revolving Fonds einerseits durch weitere Nachrangdarlehen, andererseits durch die Gewinne der Genossenschaft aufgefüllt werden, so dass die beschriebenen Fördermechanismen dauerhaft Wirksamkeit entfalten.

Im Gegenzug zur öffentlichen Förderung erhält die Universitätsstadt zwei dauerhafte Sitze im Aufsichtsrat der Genossenschaft. Damit ist die kommunalrechtliche Anforderung eines angemessenen Einflusses bei Beteiligung an einer Genossenschaft erfüllt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Voraussetzung für einen Beitritt der Universitätsstadt zur Genossenschaft ist ein Beschluss des Gemeinderates. Um diesen vorzubereiten, hat die Verwaltung in Abstimmung mit dem Verband baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) den Entwurf einer Satzung erarbeitet, der im Anhang beigefügt ist. Diese Satzung soll der Gründungsversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. Eine Reihe von Initiativen sind bereits mit Projektideen auf die Dachgenossenschaft zugekommen. Ziel ist es, möglichst viele dieser Initiativen in den Gründungsprozess mit einzubeziehen. Die Gründungsversammlung ist im Januar vorgesehen.

Im Anschluss soll der Gemeinderat Ende Januar darüber entscheiden, ob die Universitätsstadt der neu gegründeten Genossenschaft beitritt. Grundlage ist dann die von der Gründungsversammlung verabschiedete Satzung.

Nach der Gründung soll die Genossenschaft durch das Registergericht Stuttgart eingetragen werden. Damit ist die Genossenschaft handlungsfähig.

Auf Anraten des Prüfungsverbandes vbw prüft die Verwaltung derzeit schon vorab, ob von Seiten des Registergerichtes Bedenken gegen einzelne Teile der Satzung bestehen. Das Gremium wird informiert, sollte das Registergericht bis zur Sitzung des Planungsausschuss eine Rückmeldung gegeben haben.

4. Klimarelevanz

Ziel der zu gründenden Genossenschaft ist der Bau von Wohngebäuden. Die Errichtung neuer Wohngebäude produziert erhebliche Mengen an CO₂, wobei die Belastung durch die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe reduziert werden kann. Deshalb soll die Genossenschaft stets Wohngebäude mit einem energetischen Standard oberhalb der gesetzlichen Anforderungen erstellen. Beim Betrieb der Wohngebäude wird auf eine effiziente Ausnutzung der Wohnfläche geachtet. Dies reduziert den Neubaudruck und verbessert damit zusätzlich die CO₂ Bilanz.