

KT-Drucks. Nr. 120/2024

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Dusan Minic
Telefon 07031-663 1356
Telefax 07031-663 1999
d.minic@lrabb.de

Az:

05.04.2024

Gründung der Bürgerbaugenossenschaft BüWo Landkreis Böblingen eG – Beschluss vorbereitender Maßnahmen

Anlage 1: Wohnmonitor Landkreis Böblingen 2024

Anlage 2: Entwurf Satzung BüWo eG

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsberechnung BüWo eG

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

30.04.2024

öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

13.05.2024

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Kreistag beabsichtigt gemeinsam mit interessierten Städten und Gemeinden aus dem Landkreis Böblingen die Gründung einer Genossenschaft zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Städten und Gemeinden, die sich an der Genossenschaft beteiligen wollen, über die Mitgliedschaft in der Genossenschaft sowie die Zurverfügungstellung von Baugrundstücken in Form eines Erbbaurechts zu verhandeln.

3. Die Verwaltung wird beauftragt alle vorbereitenden Tätigkeiten in juristischer, organisatorischer und finanzieller Sicht zur Gründung der Genossenschaft „BürgerWohnen Landkreis Böblingen eG“(BüWo) vorzunehmen, um einen Gründungsbeschluss für das zweite Halbjahr 2024 vorzubereiten, einen Wirtschafts- und Businessplan vorzulegen sowie die notwendigen Mittel für die Haushaltsplanung 2025 darzustellen. Der beiliegende Satzungsentwurf ist dem Prüfungsverband vbw sowie der Wirtschaftsplan dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Prüfung vorzulegen.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 30.04.2024 vorberaten und empfiehlt dem Kreistag einstimmig antragsgemäß zu beschließen.

III. Begründung

1. Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in der Region Stuttgart, aber auch im Landkreis Böblingen, ist durch eine kritische, weil unelastische, Marktsituation geprägt: Einer weiterhin steigenden Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum steht insbesondere im Bereich des Mietwohnungsmarktes ein stagnierendes bzw. nur leicht steigendes Angebot gegenüber. Nachdem das Zinsniveau seit 2020 (0,7% Januar 2020) um das Fünffache (Hochpunkt Oktober 2023 um das 6-Fache mit 4,2 %) angestiegen ist und die Baustoffpreise ebenfalls stark angestiegen sind, ist der Bau von Mietwohnungen deutlich gesunken. Schlagzeilen aus der privaten Bauwirtschaft wie „Wer heute baut, geht bankrott“ machen die Runde.

Die Marktnachfrage ist aus verschiedenen Gründen weiterhin stark ansteigend. Das weiterhin hohe Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen und die Aufnahme von Flüchtlingen aufgrund der weltweiten Migrationsbewegungen sind zwei Hauptgründe für die erhöhte Nachfrage. Weitere Gründe sind der Anstieg der Ein-Personen-Haushalte und der individuelle Wunsch nach mehr Wohnraum pro Person.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten des Instituts Pestel (Anlage 1) fehlen allein im Landkreis Böblingen mind. 3.500 Wohnungen (8.000 mit der fluchtbedingten Nachfrage), um das Angebot und die Nachfrage für die Kernbevölkerung im Landkreis und seinen Städten und Gemeinden auszugleichen. Die Studie resümiert: „Die Wohnungsdefizite und die erforderlichen Wohnungen im Landkreis Böblingen konzentrieren sich nahezu vollständig auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen.“ Der Klinikverbundes Südwest sieht einen besonderen Bedarf an Wohnungen für Pflegefachkräfte und Auszubildende (L-Bank Förderprogramm Mieterbeiterwohnen); dazu kommt eine Nachfrage nach Wohnheimplätzen an den großen Berufsschulen des Landkreises (Förderprogramm Junges Wohnen).

Auf die zunehmende Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt und die damit einhergehende massive Steigerung der Mieten und die deutliche Abnahme der Bautätigkeit, reagierten die Fraktionen der Freien Wähler, der Grünen, der SPD sowie der Linken mit Prüfaufträgen zur Gründung einer kommunalen Baugenossenschaft, um die Wohnungsnot aktiv bekämpfen zu können.

Nach Vorstellung eines Modells aus dem Landkreis Ludwigsburg im Kreisverband Gemeindegtag, bildete sich eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Kommunen Herrenberg, Rutesheim, Jettingen, Holzgerlingen, Renningen, Leonberg, Weil der Stadt, Magstadt sowie mehreren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landkreisverwaltung, die das Thema eingehend bearbeitet hat. So wurde in bisher vier Sitzungen u.a. Abwägungen zwischen möglichen Rechtsformen diskutiert, Grundsatzfragen der Ausrichtung einer kommunalen Genossenschaft besprochen und der der beiliegenden Satzungsentwurf (Anlage 2) erarbeitet und abgestimmt.

2. Hauptaufgabe, Zielgruppe und L-Bank Förderung

Nach Übereinkunft der Arbeitsgruppe soll die Hauptaufgabe der Büwo auf der Errichtung von gefördertem Wohnungsbau liegen, um die heimische Bevölkerung mit ausreichend qualitativem, aber bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dies umfasst derzeit alle aktuellen und zukünftigen Förderprogramme der L-Bank bzw. des Landes Baden-Württemberg. Dabei dürfen die geförderten Mietwohnungen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten, die diese Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein (WBS) nachzuweisen haben, überlassen werden.

WBS-Grenzen L-Bank

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenzen | Vermögensgrenzen | Wohnungsgröße |
|----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| 1 Person | 55.250 | 138.125,-- | Bis zu 45 |
| 2 Personen | 55.250 | 138.125,-- | 2 Zimmer bis zu 60 qm |
| 3 Personen | 64.250 | 161.250,-- | 3 Zimmer bis zu 75 qm |
| 4 Personen | 73.250 | 183.125,-- | 4 Zimmer bis zu 90 qm |
| 5 Personen | 82.250 | 205.625,-- | 5 Zimmer bis zu 105 |
| 6 Personen | 91.250 | 228.125,-- | + 15 qm weitere Person |

In diese Fallkategorie fällt das Förderprogramm für den kommunal getragenen Neubau von Mietwohnungen, die Förderprogramme für das Mieterinnen und Mitarbeiterwohnen sowie das zukünftige Förderprogramm Junges Wohnen. Kernpunkt dieser Förderprogramme ist eine 0% Zins-Finanzierung oder ein Förderzuschuss bei einer gleichzeitigen Mietabsenkung um ca. 33% zum ortsüblichen Mietniveau und eine Mietbindung von 30-40 Jahren (Mieten dürfen während dieser Mietbindung regulär erhöht werden).

Des Weiteren sollte die BüWo gemäß dem Wunsch der Arbeitsgruppe ebenfalls Flächen zur sozialgewerblichen Nutzung (Kindertageseinrichtungen, Seniorenkaffees, Pflegestützpunkte

etc.) im Auftrag und zur Miete durch die Belegenheitskommune errichten können. Diese Flächen würden für einen marktüblichen Mietzins vermietet.

Die BüWo wird somit nicht in Konkurrenz zu freien Bauträgern treten; sie wird keine Mietwohnungen veräußern bzw. als regulärer Marktteilnehmer auftreten.

3. Technische Vorgehensweise: Serielles Bauen und Rahmenvereinbarung 2.0

Um die wohnungsbaupolitischen Ziele der Bundesregierung wenigstens teilweise zu erreichen, hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zusammen mit dem Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft den ersten Teil einer europaweiten Ausschreibung zum Thema serielles und modulares Bauen initiiert. Innerhalb dieses ersten Ausschreibungsteils, die sogenannte [Rahmenvereinbarung 2.0](#), haben über 20 Firmen normierte Angebote für die Erstellung von Wohnraum nach den Förderprogrammen der L-Banken eingegeben. Das Landratsamt hat veranlasst, dass die BüWo bereits als Nachfrager innerhalb der Rahmenvereinbarung 2.0 gelistet wurde. Sollte der Beschluss zur Gründung der BüWo gefasst werden, so könnte diese basierend auf der Rahmenvereinbarung 2.0 die anbietenden Firmen zu einem spezifizierten Angebot auf Grundlage der dann vorliegenden Grundstücke auffordern (zweiter Schritt des europäischen Ausschreibungsverfahrens).

Unter „seriellem Bauen“ versteht man die fabrikgestützte Vorfertigung von Bauelementen, die dann in einer Art normierten Baukastensystem auf den Baustellen zu Mehrfamilienhäusern zusammengesetzt werden. Durch diese Bauweise kann ein sehr großer Kostenvorteil (ca. 35%) im Vergleich zum traditionellen Bauen generiert werden. Sämtliche Angebote erfüllen die von der Bundesregierung gesetzten Nachhaltigkeitsstandards. Die meisten angebotenen Bauten sind Holzhybridbauten (mit zertifiziertem Holzanbau) mit einem KfW Standard 40 bzw. 40 plus.

Die meisten seriellen Bauten können bis zu acht Stockwerke hoch werden (baurechtliche Hochhausgrenze) und passen sich auf die jeweiligen Grundstücksgrößen an. Das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche und Wohnfläche liegt bei 75% oder besser. Die Bauentwürfe zeichnen sich durchgehend durch eine offene und helle Raumarchitektur aus. Die Bäder sind nahezu behindertengerecht (bodenebenen Duschen). Die Angebote in der Rahmenvereinbarung 2.0 sind durchgängig ohne Tiefgarage und ohne Unterkellerung. Die Wohnungen haben Abstellräume im Erdgeschossbereich. Ein Aufzug kann optional eingebaut werden.

4. Rechtsformabwägung und Kernpunkte der Satzung

Der vorliegende Satzungsentwurf (Anlage 2) wurde von der Arbeitsgruppe mit Unterstützung des Justitiariats des Landratsamtes erstellt. Eine Besonderheit ist, dass in der zu gründenden Bau-Genossenschaft nicht die Mieterinnen und Mieter als Genossinnen und Genossen auftreten, sondern die teilnehmenden Kommunen und das Landratsamt. Dies bedeutet, dass die Genossenschaft zu 100% sogenanntes Fremdgeschäft abwickelt, sodass die steuerlichen Vorteile einer Genossenschaft nicht greifen. Allerdings ist dies

mittelfristig real kein nennenswerter Nachteil, da die BüWo von ihrer Zielsetzung her ein Sozialunternehmen ohne prioritäre Gewinnerzielungsabsicht ist.

Der zu versteuernde Gewinn wird sich nach aktueller Planung in engen Grenzen halten (vgl. finanzielle Auswirkungen). Dies ist auch der Grund, warum die Unternehmensform der GmbH & CoKG ihre steuerlichen Vorteile gegenüber der Genossenschaft nicht zur Geltung bringen kann.

Sollte die BüWo allerdings langfristig dauerhaft wachsen, wäre eine grundsätzliche Überlegung über die steuerlich und wirtschaftlich optimale Unternehmensform sinnvoll. Die Kreisverwaltung wird diese Option im weiteren Verfahren im Blick behalten.

Die genossenschaftliche Regelung, dass es nicht zu einer Majorisierung der Genossenschaft in Gänze durch z.B. einen Teilhaber von mehreren Genossenschaftsanteilen kommen kann, war ausschlaggebend dafür, dass sich die Arbeitsgruppe für das Genossenschaftsmodell ausgesprochen hat. So ist das Stimmrecht unabhängig von der Anzahl der Genossenschaftsanteilen so gestaltet, dass jeder Kommune drei Stimmen zuteil werden können.

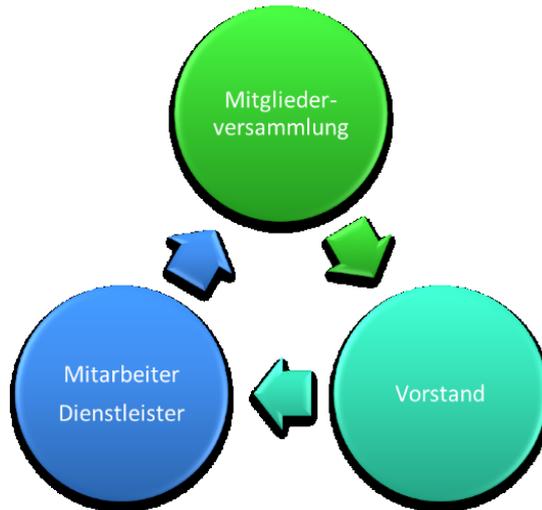
Ebenso ist das Belegungsrecht der Immobilien der BüWo so geregelt, dass die genossenschaftlich organisierte Belegenheitskommune zusammen mit dem Vorstand einen Vorschlag für den Belegungsbeirat entwirft und in diesem Belegungsrat zudem noch Vetorecht hat.

Ein Schwerpunkt innerhalb der Satzung wurde auf die digitalisierte Sitzungsteilnahme und die digitale Stimmabgabe gelegt. Dadurch soll die Zusammenarbeit zwischen der Mitgliederversammlung und dem Vorstand deutlich schneller und effizienter erfolgen können im Vergleich zu einer Satzungsregelung, die die physische Anwesenheit als Grundvoraussetzung annimmt.

Organisationsausgestaltung und Gremienstruktur

Ausgehend von der zu erwartenden Teilnehmerzahl von unter 20, schlägt die Arbeitsgruppe vor, gemäß der Möglichkeit aus dem Genossenschaftsgesetz auf einen Aufsichtsrat zu verzichten. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats gehen dann auf die Mitgliederversammlung bzw. den Vorsitzenden der Mitgliederversammlung über.

Organstruktur BüWo eG



Gemäß dem Genossenschaftsgesetz sollte sich der Vorstand aus drei Personen zusammensetzen, wobei der Vorsitzende bzw. die Vorsitzende die Qualifikation gemäß § 34 c GewO erfüllen muss.

Der jetzige Satzungsentwurf sieht deshalb einen dreiköpfigen Vorstand vor. Der Vorstand sollte das von der Bundesregierung im Baubereich verfolgte Nachhaltigkeitsprinzip aus ökologischem Bauen, ökonomischer Nachhaltigkeit und der Berücksichtigung sozio-kultureller Aspekte berücksichtigen und abbilden.

5. Baugrundstücke Erbbaurecht

Um die Gesamtkosten der Bauaktivitäten zu verringern, soll, neben dem seriellen Bauen mit seinem Kostenvorteil, auf den Erwerb der Grundstücke verzichtet werden. Vielmehr soll sich die BÜWo des Rechtsinstruments des Erbbaurechts bedienen. Dieses Instrument ist im Bereich der Erstellung von Sozialwohnungen seit Jahrzehnten bewährt (z.B. Stadt Wolfsburg und Stadt Wien).

Vorteil einer solchen Regelung für die Kommunen ist, dass die Grundstücke im Eigentum der Städte und Kommunen verbleiben und somit weiterhin als Aktivposten in der Haushaltsbilanz (Anlagevermögen/Betriebsvermögen) angegeben werden können. Zudem entsteht aufgrund des vereinbarten Erbbauzinses ein weiterer langfristiger Aktivposten im Bereich Umlaufvermögen. Die Aktivierung des Grundstücks im Zuge eines Erbbaurechts hat somit einen doppelten positiven Effekt auf die Bilanz respektive den Haushalt der Kommunen. Das Erbbaurecht soll sowohl dinglich (grundbuchmäßige Eintragung) wie auch schuldrechtlich (privatrechtlicher Vertrag) gesichert werden. Dabei ist geplant, den Erbbauzins auf niedrigem Niveau zu halten.

6. Weiteres Vorgehen

Sollte dieser Beschlussvorlage stattgegeben werden, so würde die Kreisverwaltung sich

sowohl mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wie auch dem vbw als Prüfungsverband weiter abstimmen. Gleichzeitig würden Gespräche mit den Kommunen, die sich beteiligen wollen, über die möglichen Grundstücke und die Details einer Mitgliedschaft geführt werden. Parallel dazu würde der zweite Ausschreibungsschritt vorbereitet werden. Dazu würden die finanziellen Bedingungen weiter vertieft, um der Kreispolitik für die Haushaltsplanung 2025 die finanziellen Auswirkungen darzustellen. Ziel wäre es, dass der Kreistag sowie die jeweiligen Gemeinderäte eine abgestimmte Endvorlage in der zweiten Jahreshälfte vorgelegt bekommen, um die Erbbaurechte eingehen zu können, die BüWo vor dem Amtsgericht eintragen zu lassen, den zweiten Ausschreibungsschritt freizugeben und das notwendige Budget für die Jahre 2025 ff zu fixieren.

IV. Klimarelevanz

1. Voreinschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:
 Positiv Negativ keine

2. Prüfung der Auswirkungen auf den Klimaschutz (mittels Bewertungsblatt, siehe Anlage):
 Nein Ja

 Positiv Negativ

Begründung:

Die meisten angebotenen Bauten sind Holzhybridbauten (mit zertifiziertem Holzanbau) mit einem KfW Standard 40 bzw. 40 plus.

V. Finanzielle Auswirkungen

Ausgehend von dem Förderprogramm der L-Bank gibt es verschiedene Finanzierungsvarianten der zukünftigen Aktivitäten der BüWo. Allen Varianten basieren auf der Annahme eines Baupreises in Höhe von 3100 Euro/qm Wohnfläche brutto. Die Angebote der ersten vier Firmen innerhalb der Rahmenvereinbarung 2.0 Goldbeck, AlHo, Lechner und Nokera liegen zwischen 2400 und 2800 Euro/qm Wohnfläche Brutto.

Es wurden mehrere Finanzierungsvarianten vom der Wirtschaftsprüfung Bakertilly detailliert berechnet (Anlage 3). Vier Varianten werden nun weitergehend untersucht, wobei die ursprünglich vorgesehene Finanzierungsform, hier als Variante 1 bezeichnet, in der Betrachtung über eine 30jährige Laufzeit keine positive Wirtschaftlichkeit aufweist. Statt eines zinsfreien Darlehens der L-Bank stellt sich die Fördermöglichkeit über einen Zuschuss der L-Bank im Betrachtungszeitraum als wirtschaftlich positiv dar.

Bausteine der Varianten, die für die BüWo wirtschaftlich eine positive Prognose erreichen sind:

1. Ein Zuschuss der L-Bank in Höhe von ca. 43%
2. Ein Eigenkapital-Anteil des Landkreises in Form eines
 - a. endfälligen Rangrücktrittdarlehens in Höhe von 20% mit einer 1% Verzinsung und einer Endfälligkeit nach 30 Jahren oder
 - b. unmittelbaren Zuschusses Höhe von 20% oder
 - c. endfälliges Rangrücktrittdarlehen in Höhe von 57% mit der Laufzeit 30 Jahre und einer Verzinsung von 1%.
3. Ein Annuitätendarlehen in Höhe von 37 % des Landkreises mit einer Tilgungsdauer von 20 Jahren bei einem Zinssatz von 1%.

Finanzierungsvarianten gemäß BakerTilly

Variante 1 = 20% EK-Anteil als RR-Darlehen LK + 80% L-Bank Darlehen

Variante 2 = 57% EK-Anteil als RR-Darlehen LK + 43% Zuschuss der L-Bank

Variante 3.1 = 20% EK-Anteil als RR-Darlehen + 43% Zuschuss der L-Bank + 37% Annuitätendarlehen LK

Variante 3.2 = 20%EK-Anteil als Zuschuss + 43% Zuschuss der L-Bank + 37 % Annuitätendarlehen LK

Auf die Berechnung der Varianten mit zwei verlorenen Zuschüssen durch den Landkreis und einem verlorenen Zuschuss der L-Bank wurde aus haushaltswirtschaftlichen Gründen verzichtet.

Die Varianten 2, 3.1. und 3.2. zeigen eine positive Fortführungsprognose auf. Ein dauerdefizitärer Betrieb ist nicht zu erwarten. Generell können die verschiedenen Finanzierungsvarianten auch kombiniert werden. Gründe könnten z.B. in der Wahl des Förderprogramms liegen bzw. in der Zielgruppe (z.B. Mitarbeiterwohnen, Junges Wohnen etc.). Bisher nicht berücksichtigt wurden der genaue Zeitpunkt und die genaue Höhe der jeweiligen monetären Flüsse. Bei einer Bausumme von ca. 26 Millionen Euro würden ca. 11,2 Millionen Euro durch den L-Bank-Zuschuss getragen werden und ca. 14,8 Millionen Euro müssten über interne Darlehen (RR-Darlehen und Annuitätendarlehen) bzw. einen Zuschuss aus dem Haushalt innerhalb eines Zeitraums von voraussichtlich rund vier Jahren finanziert werden.

Diese landkreiseigenen Darlehen würden allerdings nach 20 bzw. 30 Jahren verzinst mit 1% und in Gänze wieder in den Kreishaushalt rückgeführt werden. Aus bilanztechnischer Sicht ist zudem anzumerken, dass finanzielle Werte durch den Bau der Mehrfamilienhäuser auf der Aktivseite der Bilanzen der BüWo aber auch des Haushalts des Landkreises geschaffen werden. Zudem erfährt die Aktivseite der Bilanz eine Aufstockung um ca. 42 % durch die Zuschüsse der L-Bank. Eine zu erwartende Wertsteigerung der Immobilien wurde bisher nicht berechnet.

Für die weiteren Beratungen ist geplant neben der vorliegenden Betrachtung in der Anlage auch einen Wirtschafts- und Businessplan zu erstellen sowie den Mittelabfluss aufzuzeigen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Bernhard', with a long, sweeping underline.

Roland Bernhard