

KT-Drucks. Nr. 052/2025

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

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

Az:

10.03.2025

Gründung der Genossenschaft BürgerWohnen Landkreis Böblingen

Anlage 1a: Besichtigungsfahrt Mannheim

Anlage 1b: Besichtigungsfahrt Nürnberg

Anlage 2: Satzung BüWo

Anlage 3: Wirtschaftsplan BürgerWohnen Landkreis Böblingen

Anlage 4: Entwurf Projektplan BüWo (nichtöffentlich)

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

25.03.2025

öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

07.04.2025

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Kreistag begrüßt die bisherigen Entwicklungen und Vorbereitungen zur Gründung einer Wohnbaugenossenschaft mit Landkreis und interessierten Kommunen.

2. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung alle Vorbereitungen zur Gründung der Genossenschaft BürgerWohnen Landkreis Böblingen eG (BüWo) zu treffen, insbesondere die rechtlichen und formalen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

3. Sobald alle Voraussetzungen vorliegen und die beteiligten Kommunen ebenfalls entsprechende Beschlüsse gefasst haben, wird der Landrat ermächtigt, die Gründung einzuleiten und den Landkreis als Gründungsmitglied zu vertreten.

~~4. Die Kreisverwaltung wird ermächtigt, vorbehaltlich der Haushaltsberatungen, Anteile an der BüWo in Höhe von bis zu 4,2 Millionen Euro zu zeichnen und eine Bürgerschaft in Höhe von bis zu 5,8 Millionen Euro für die zu gründende BüWo einzugehen, um deren Darlehen abzusichern.~~

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 25.03.2025 vorberaten und empfiehlt dem Kreistag den geänderten Beschlussantrag sowie die einzelnen Beschlussziffern mit großer Mehrheit.

III. Begründung

1. Ausgangs- und Marktlage

Der Landkreis Böblingen sieht sich mit einer zunehmend angespannten Wohnraumsituation konfrontiert. Laut einem Gutachten des Instituts Pestel fehlen bis zu 8.500 Wohnungen, insbesondere im Bereich bezahlbarer Mietwohnungen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, während das Angebot stagniert oder sogar zurückgeht. Hauptgründe für diese Entwicklung sind das weiterhin hohe Arbeitsplatzangebot in der Region, die zunehmende Zahl an Ein-Personen-Haushalten sowie weltweite Migrationsbewegungen, die auch im Landkreis Böblingen für eine wachsende Bevölkerungszahl sorgen. Gleichzeitig erschweren steigende Baukosten und Zinsen den Neubau von Mietwohnungen erheblich. Insbesondere private Investoren ziehen sich aufgrund finanzieller Unsicherheiten zurück, sodass neue Bauprojekte nicht realisiert werden können (vgl. auch KT-Drs. 239/2024 und 120/2024).

Der Wohnungsmarkt wird derzeit durch zwei Zinsentwicklungen geprägt: Zum einen sinken zwar die Leitzinsen, die Bauzinsen allerdings steigen. Dies ist der Fall, da die Banken das Ausfallrisiko auf Seiten der Kreditnehmer absichern müssen. Der Abbau von Arbeitsplätzen im höheren Lohnsektor (Ingenieure etc. siehe Entwicklung Bosch, Porsche, Mahle, Behr etc.) in der Automobil- und Zulieferindustrie bildet sich in dieser Entkopplung Leitzins zu Bauzins ab. Des Weiteren steigt der Mietzins deutlich stärker, wie die Inflationsrate (Quelle Statistisches Bundesamt). Dies bedeutet schlicht, dass das Wirtschaftsgut Wohnen noch knapper wird und die Mietpreise deshalb weiterhin in Relation zu den Nettoeinkommen ansteigen.

Vor diesem Hintergrund haben die Fraktionen der Freien Wähler, der Grünen, der SPD sowie der Linken Prüfanträge gestellt, zur Gründung einer kommunalen Baugenossenschaft.

Ziel dieser Initiative ist es, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und unterem Einkommen zu schaffen, um einerseits den sozialen Wohnungsbau zu fördern und andererseits die wirtschaftliche Attraktivität des Landkreises zu sichern. Besonders betroffen von der Wohnungsknappheit sind etwa Facharbeiter, Pflegekräfte und Polizisten, die für das Funktionieren der Gesellschaft essenziell sind, jedoch immer größere Schwierigkeiten haben, in Wohnortnähe eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Die geplante Bürgerbaugenossenschaft „BürgerWohnen Landkreis Böblingen eG“ (BüWo) soll als nicht gewinnorientierte Wohnungsbaugesellschaft fungieren, die bezahlbare Mietwohnungen in Zusammenarbeit mit den Kommunen errichtet.

Die Genossenschaft wird nicht wie klassische Wohnungsbaugenossenschaften von ihren Mietern getragen, sondern von den Kommunen des Landkreises und dem Landkreis selbst, die sich finanziell und organisatorisch beteiligen. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft soll unabhängig von der Höhe der Kapitalbeteiligung jeder Kommune drei Stimmen garantieren, um eine faire Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Ein entscheidender Aspekt des Projekts ist die Nutzung kommunaler Grundstücke im Erbaurecht, wodurch hohe Investitionskosten für den Erwerb von Bauland vermieden werden. Stattdessen bleiben die Grundstücke im Eigentum der Kommunen, während die Genossenschaft die darauf errichteten Gebäude verwaltet und vermietet. Dies ermöglicht nicht nur eine erhebliche Reduzierung der Baukosten, sondern sichert auch langfristig eine nachhaltige Nutzung kommunaler Ressourcen.

Um die Baukosten weiter zu senken und gleichzeitig die Bauzeit erheblich zu verkürzen, setzt die BüWo auf das Konzept des seriellen Bauens. Dabei handelt es sich um eine moderne Bauweise, bei der vorgefertigte Module in Fabriken hergestellt und anschließend auf der Baustelle montiert werden. Dieses Verfahren reduziert nicht nur die Kosten (Ergebnis der Ausschreibung des Bundesbauministeriums Rahmenvereinbarung 2.0 zwischen 2500-3200 €/qm Wohnfläche), sondern ermöglicht auch eine standardisierte, umweltfreundliche und energieeffiziente Bauweise. Die geplanten Gebäude werden nach dem KfW-40-Standard errichtet, wobei vor allem Holzhybridbauten mit zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft zum Einsatz kommen (siehe auch Anlage 1 zur Besichtigungsfahrt einer Kreisdelegation nach Mannheim).

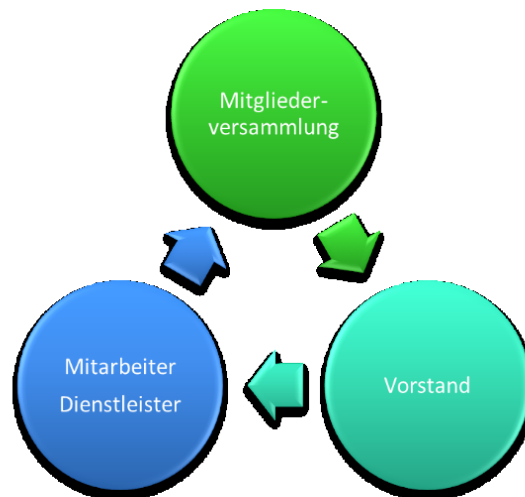
2. Kernpunkte der Satzung

Der vorliegende Satzungsentwurf (Anlage 2) wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart freigegeben und wurde auch von der Kommunalaufsicht im Landratsamt geprüft. Eine Besonderheit ist, dass in der zu gründenden 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. Dies ist auch der Grund, warum die Unternehmensform der GmbH & CoKG ihre steuerlichen Vorteile gegenüber der Genossenschaft nicht zur Geltung bringen kann.

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

Organisationsausgestaltung und Gremienstruktur

Ausgehend von der zu erwartenden Teilnehmerzahl von unter 20 soll gemäß der Möglichkeit aus dem Genossenschaftsgesetz auf einen Aufsichtsrat zu verzichtet werden. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats gehen dann auf die Mietgliederversammlung bzw. den Vorsitzenden der Mitgliederversammlung über.



Organstruktur BüWo eG

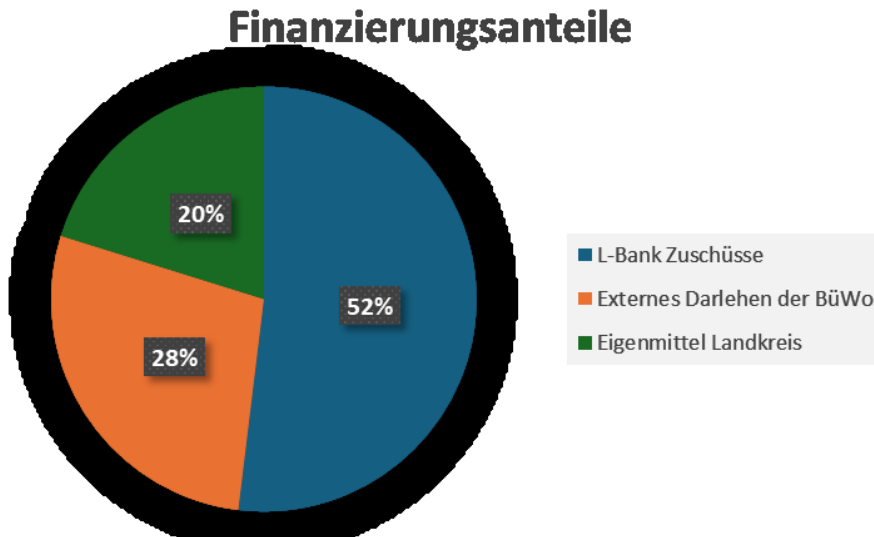
Gemäß dem Genossenschaftsgesetz sollte sich der Vorstand aus drei Personen zusammensetzen, wobei der Vorsitzende bzw. die Vorsitzende die Qualifikation gemäß § 34 c GewO erfüllen muss. Der jetzige Satzungsentwurf sieht deshalb einen dreiköpfigen Vorstand vor.

3. Wirtschaftsplan und Finanzierung

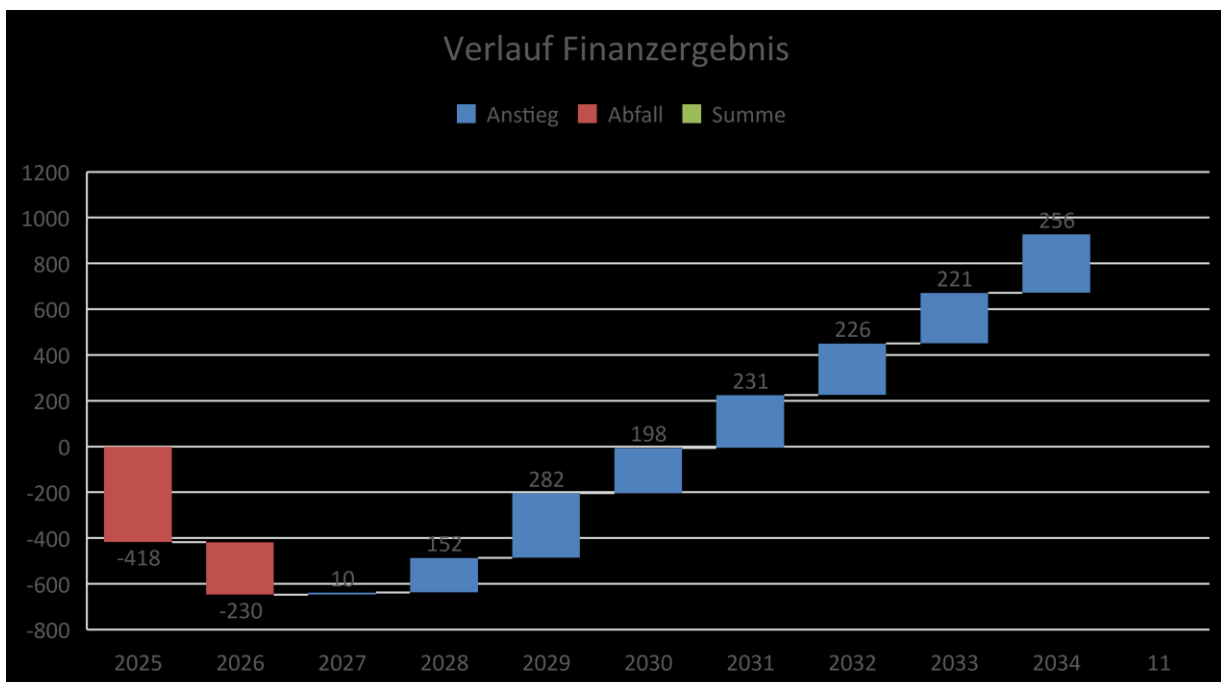
Ausgehend von der politischen Sinnhaftigkeit des sozialen Wohnungsbaus, den Förderrichtlinien der L-Bank und den strengen Haushaltsrestriktionen hat die Verwaltung nun in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüferkanzlei BakerTilly einen Wirtschaftsplan hinsichtlich der Finanzierung der BürgerWohnen Landkreis Böblingen eG (kurz BüWo) erarbeitet (Anlage 3). Ausgehend von einer Gesamtinvestition von circa 20,8 Millionen Euro kann die Finanzierung in drei Säulen gegliedert werden.

1. Die Zuschüsse der L-Bank in Höhe von ca. 10,8 Mio. Euro

2. Ein Darlehen in Höhe von 5,8 Mio. Euro, welches die BüWo selber auf dem externen Kapitalmarkt aufnimmt.
3. Eigenmittel des Landkreises in Höhe von 4,2 Mio. Euro als Anteile an der BüWo



Die L- Bank Richtlinien sehen einen Zuschuss von bis zu 4.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Diesbezüglich wurde ein gewisser Puffer in die Berechnungen der Verwaltung mit eingebaut. Des Weiteren soll das Darlehen, das die BüWo aufnimmt, über eine Bürgschaft abgesichert werden, so dass der Landkreis über eine Aval-Gebühr einen monetären Rückfluss zu erwarten hat. Des Weiteren sollen Eigenmittel seitens des Landkreises in Form einer Anteilszeichnung zur Verfügung gestellt werden. Dies wird bedeuten, dass der Landkreis bei möglichen Ausschüttungen in Höhe seiner Anteile profitiert.



Die BüWo erwirtschaftet gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan im Jahr 2025 und 2026 einen kumulierten Abmangel in Höhe von ca. 650 TEuro (-418 und -230 TEuro). Im Jahr 2027 erreicht Sie den Break-Even mit einer schwarzen Null. Ab dem Jahr 2028 erwirtschaftet die BüWo ein stabiles positives Ergebnis.

Dadurch kann auch eine gänzliche oder teilweise Rückführung des Zuschussbetrages des Landkreises in einem Zeitraum von 20 Jahren per Ausschüttung über die Anteilsstruktur erfolgen. Abhängig ist dies von der Entscheidung der Mitgliederversammlung der Genossenschaft Überschüsse auszuschütten oder teilweise für zukünftige Projekte zu thesaurieren. Damit kann der Zuschussbetrag des Kreises Schritt für Schritt zurückgeführt werden. Die geplanten 4,2 Millionen Euro des Kreises können damit als Maximalbetrag eines verlorenen Zuschusses gesehen werden.

In die Wirtschaftsplanung wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 2 % mit einberechnet. Generell geht der Wirtschaftsplan von einem Mietpreis in Höhe von 9,50 €/qm Wohnfläche aus. Die Abschreibungsdauer ist mit 33 Jahren gemäß den AfA-Tabellen des Finanzministeriums kalkuliert. Ein Leerstand von 3%-5% wurde ebenfalls mit einberechnet. Gemäß den Ergebnissen der Ausschreibung Rahmenvereinbarung 2.0 des Bundesbauministeriums wurde mit Baukosten in Höhe von 3000 €/qm kalkuliert. Dieser Betrag wurde bei Besuchen in Mannheim und Nürnberg sowie durch andere Städte verifiziert.

4. Finanzielle Beteiligung der Kommunen

Die sich beteiligenden Kommunen erhalten für die per Erbbaurecht eingebrachten Grundstücke einen Erbbauzins in Höhe von 1 % vergütet. Zum Vergleich: Die Stadt Stuttgart verlangt selbst bei einer Nutzung als Wohnbaufläche einen Erbbauzinssatz in Höhe von 2% für ihre Grundstücke. Der ortsübliche Erbbauzins beläuft sich in der Region Stuttgart auf ca. 3% bis 3,5 %. Insgesamt beläuft sich der Erbbauzins an die beteiligten Kommunen auf ca. 60.000 Euro im Jahr.

Hochgerechnet auf die Laufzeit des Erbbaurechts (99 Jahre) bzw. die Abschreibungsdauer der Immobilien (33 Jahre) verzichten die Kommunen also auf einen geldwerten Betrag in Höhe von 3,96 Mio. Euro bezogen auf die Abschreibungsdauer bzw. 11,88 Mio. Euro bezogen auf die Laufzeit des Erbbaurechts. Die beteiligten Kommunen tragen also einen deutlichen Anteil an der Finanzierung des Projekts. Dafür bekommen sie gemäß der Satzung Einfluss auf die Belegung der Immobilien im Rahmen der Gesetzgebung.

5. Projekt und Projektlauf

Insgesamt sollen in einem ersten Abschnitt fünf Häuser mit ca. 6800 qm Wohnfläche gebaut werden. Bisher liegen die Absichtserklärungen der Kommunen Herrenberg, Holzgerlingen, Rutesheim und Schönaich hinsichtlich einer Beteiligung an der BüWo vor. Alle vier Kommunen haben Grundstücke benannt, die sie per Erbbaurechtsvertrag an die BüWo übergeben wollen.

Um die Vorteile der Rahmenvereinbarung 2.0. des Bundesbauministeriums in Gänze und optimal ausnutzen zu können, sollen zwei Typhäuser durch die BüWo ausgeschrieben werden.

Das Typhaus 1 hat ca. 1200 Quadratmeter Wohnfläche und soll in Herrenberg, Holzgerlingen und Rutesheim entstehen. Das Typhaus 2 hat eine Wohnfläche von ca. 1600 Quadratmetern und ist in der Lage, wie von den Kommunen gewünscht, einen Kindergarten mit aufzunehmen. Dieses Typhaus 2 soll in Herrenberg und Schönaich entstehen. Die Kindergärten werden über Bürgschaften der Kommunen Schönaich und Herrenberg sowie über einen dementsprechenden Mietzins beziehungsweise Zuschüsse des Landes zur Schaffung von Kindergartenplätzen finanziert.

Die Kindergärten werden nicht über die im Wirtschaftsplan dargestellt. Mittel des Landkreises werden somit für die Kindergärten nicht verwandt. Die Kommunen Schönaich und Herrenberg finanzieren diese Kindergärten ausschließlich selbst, indem die Zuschüsse für Kindergärten des Landes von den Kommunen beantragt und an die BüWo weitergereicht werden. Die Kreditmittel, die für den Bau der Kindergärten benötigt werden, werden durch Bürgschaften der Kommunen abgesichert und durch einen dementsprechenden Mietzins refinanziert. Synergieeffekte für die Kommunen entstehen bei der Ausschreibung und der Projektdurchführung. Die BüWo profitiert von zusätzlichen Einnahmen.

Der vorliegende Ablaufplan (Anlage 4) sieht nach dem Gründungsbeschluss im Kreistag am 07.04.2025 die Einbringung der Thematik BüWo in die gemeinderätlichen Gremien der Kommunen vor. Danach soll eine Gründungsversammlung gemäß Genossenschaftsgesetz stattfinden, die dann den eigentlichen Gründungsbeschluss auf Basis der Beschlüsse der Gemeinderäte und des Kreistages fasst. Im Anschluss kann die Genossenschaft in die Rolle beim Amtsgericht in Böblingen eingetragen werden. Parallel wird bereits an der Ausschreibung, der Planung und den jeweiligen Baugenehmigungen gearbeitet. Hierbei werden die Kommunen intensiv miteinbezogen.

6. Struktur und Aufgaben der BüWo

Die BüWo arbeitet sehr schlank gemessenen an vergleichbaren Einheiten. Sie vermittelt ihre eigenen Wohnungen und vergibt nahezu das gesamte Dienstleistungsportfolio an heimische Firmen (Hausmeister- und Reinigungsdienste, Stromanbieter, Wärmeablesungen, Buchhaltung etc.). Ebenso wird die Software von der Firma getFM aus Nufringen bezogen. Die BüWo geht somit nicht in Konkurrenz zu etablierten Marktteilnehmern.

Gemäß den Kennzahlen des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) können bei Neubauten und einer technisch optimierten Ausstattung, die bei der BüWo vorliegen wird, von einer Person bis zu 300 Wohneinheiten betreut werden. Derzeit werden für die Verwaltung von Wohneinheiten zwischen 35-50Euro/Wohneinheit als Marktpreis aufgerufen.

