

Universitätsstadt Tübingen

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

Vorlage 15/2020
Datum 18.12.2019

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**

Betreff: **Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen**

Bezug:

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Verwaltung arbeitet an einem Konzept für die Einrichtung einer Dachgenossenschaft Wohnen, die als organisatorischer Rahmen für kleinere und mittlere Projekte fungieren soll. Das Projekt wird voraussichtlich durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Die Kommune fungiert somit als Impulsgeber und stellt über den Zuschuss des Landes eine Anschubfinanzierung bereit. Zudem sichert sie sich dauerhafte Mitspracherechte in Bezug auf die Zielsetzungen und das operative Geschäft der Genossenschaft.

Ziel:

Information des Gemeinderates über den Stand der Vorbereitung für eine mögliche Genossenschaftsgründung.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt steht vor verschiedenen zentralen Herausforderungen:

Die Verbesserung der problematischen Situation auf dem Wohnungsmarkt

In den vergangenen sechs Jahren haben sich die Bodenpreise und die Wohnungsmieten deutlich erhöht. Grund dafür ist ein anhaltender Zuzug, auch ausgelöst durch die Nachfrage nach Arbeitskräften. Außerdem hat sich die Zahl der Studierenden auf einem hohen Niveau eingependelt. Tübingen gilt mittlerweile als Schwarmstadt. Dies führt zu einer Knappheit an bezahlbarem Wohnraum.

Die Schaffung vielfältiger und demografiefester Wohnstrukturen

Ein erklärtes Ziel der Tübinger Pflegestrategie ist die Förderung und Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen: Durch gute Nachbarschaften in gemeinschaftlichen Wohnformen wird durch gegenseitige Hilfe ein längeres Wohnen zuhause auch bei Pflegebedarf möglich. In verschiedenen Tübinger Stadtteilen wurden im Rahmen des Programmes Seniorenleben und Pflege unabhängige Bürgerbeteiligungsprozesse in Bezug auf Stadt- und Quartiersentwicklung angestoßen. Als ein zentrales Ergebnis lässt sich für alle untersuchten Wohngebiete festhalten, dass es einen enormen Bedarf nach neuen Wohnformen im Alter gibt. Und dies in ganz unterschiedlichen Ausprägungen: Sei es als barrierearmes Wohnen mit flexiblen, ambulanten Betreuungsleistungen, sei es als Wohnprojekt mit mehr oder weniger ausgeprägten gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Elementen oder als integriertes Konzept mit Gemeinschaftsfunktionen (also angedockten Stadtteilzentren oder anderen Begegnungsorten). Im Rahmen der Pflegestrategie unterstützt die Verwaltung auch den Aufbau von Pflege-Wohngemeinschaften um kleinteilige Pflege-Settings zu schaffen.

Unterstützung bürgerschaftlicher Initiativen im Kontext von Wohnraumversorgung

Tübingen lebt seit Jahrzehnten eine breite Kultur bürgerschaftlichen Engagements in der Wohnraumentwicklung. Im Rahmen von Konzeptvergaben kommen bürgerschaftliche Initiativen zum Zuge. Ein wichtiges Standbein waren und sind dabei die Baugruppen, die das Ziel der Bildung von bezahlbarem Eigentum verfolgen. Baugruppen haben für die Beteiligten und die Stadtgesellschaft viele Vorteile. Sie sind jedoch nicht für alle bürgerschaftlichen Ideen und Gruppen eine geeignete Projektform. Insbesondere die Zielgruppe älterer Menschen erhält nur schwer Darlehen zur Refinanzierung einer Immobilie. Außerdem haben viele Initiatoren den Wunsch, die Projektidee nachhaltig und über Generationen abzusichern. Dies ist mit individuellem Wohneigentum innerhalb eines Projektes nur schwer umsetzbar, weil etwa im Erbfall andere Interessen dominant werden können. Deshalb möchte die Kommune neben den bewährten Baugruppen ein weiteres Standbein für die bürgerschaftliche Wohnraumentwicklung schaffen.

Verbesserung der Mobilität auf dem Wohnungsmarkt

Die Auswertung der vorhandenen Daten (u. a. Mikrozensus und Meldedaten) im Rahmen des bei der Verwaltung angesiedelten Projektes „Optiwohne“ zeigt, dass die durchschnittliche Wohnfläche steigt, insbesondere in Bereichen von älteren Einfamilien- oder Reihenhäusern. Grund sind in der Regel sich verändernde Familienkonstellationen (Kinder ziehen aus, Partner verstirbt). Die verbleibenden Familienangehörigen haben Schwierigkeiten, passenden barrierearmen und kompakten Wohnraum im Stadtteil oder Quartier zu finden und verbleiben deshalb in der Familienwohnung. Auf der anderen Seite ist beobachtbar, dass Familien nur schwer für sie passenden Wohnraum finden. Es gibt nur wenig Angebote im

Bestand, die hohen Kaufpreise oder Mieten können sich viele junge Familien nicht mehr leisten. Angemessene Wohnangebote für Ältere könnten zu einer Verbesserung dieser Mobilität führen und Familienwohnungen wieder freimachen.

Unterstützung regionaler Wirtschaftskreisläufe

In Tübingen gibt es eine große Nachfrage nach nachhaltigen und sozialen Geldanlagemöglichkeiten. Zwar gibt es eine Reihe von Wohnprojekten, die über Crowdfundingkonzepte diese Anlagemöglichkeiten bereitgestellt haben. Diese müssen aber zwischenzeitlich trotz sehr bescheidener Renditeaussichten vielfach Anlagewünsche ablehnen – weil kein Bedarf an zusätzlichen Finanzierungsmitteln besteht. Außerdem gibt es gelegentlich engagierte Bürgerinnen und Bürger, die Teile ihres Vermögens an die Stadt vererben, versehen mit dem Wunsch, das Vermögen für nachhaltige Ziele zu verwenden.

2. Vorgehen der Verwaltung

Eine Dachgenossenschaft kann es bürgerschaftlichen Initiativen erleichtern, gemeinschaftlich organisierte Wohnangebote zu schaffen. Vorschläge für grundsätzliche Zielstellungen wurden bereits verwaltungsintern erarbeitet.

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

- Die Gründungsphase einer Projektgenossenschaft benötigt viele Ressourcen
- Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen stellt für Menschen mit geringem Einkommen / Vermögen eine hohe Hürde dar
- Die wirtschaftliche Betreuung eines Wohnprojekts erfordert viel Aufwand
- Die Verknüpfung mit anderen nachbarschaftlichen Angeboten erfordert zusätzliche Managementkapazitäten

Eine Dachgenossenschaft kann als Dach für unterschiedliche Projekte fungieren:

- Sie berät bei Gründung und koordiniert lokale Akteure
- Sie übernimmt dauerhaft Managementaufgaben (u. a. Mietverwaltung, Buchhaltung)
- Sie arbeitet Rechenschaftspflichten gegenüber Prüfungsverbänden aus
- Sie gibt Starthilfe in Form von Eigenkapital

Derzeit gibt es in den Tübinger Ortschaften mehrere konzeptuell und planerisch weit fortgeschrittene Projekte, die eine Umsetzung Ihrer Projektidee in dieser Form begrüßen würden. Dabei es handelt sich vor allem um Projekte, die vor Ort passende Wohnangebote für ältere Menschen schaffen wollen. Aber auch für die zukünftigen Quartiersentwicklungen in der Kernstadt könnte die Dachgenossenschaft einen geeigneten Rahmen für bestimmte Projekte bieten. Außerdem ist vorstellbar, dass die Genossenschaft bei Bedarf und entsprechender Nachfrage längerfristig auch in anderen Gemeinden im Landkreis tätig wird.

Das Wirtschaftsministerium des Landes hat im Oktober als Baustein der Wohnraumoffensive einen Projektauftrag zur „Einbringung von modellhaften, experimentellen und innovativen Vorhaben der Wohnraumschaffung (Leuchtturmprojekte)“ veröffentlicht. Die Einreichungsfrist betrug 14 Tage.

Die Verwaltung hat daraufhin eine Projektskizze zur Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eingereicht. Das Projekt wurde dem Wirtschaftsministerium Ende November 2019 durch die Wohnraumallianz BW zur Förderung vorgeschlagen. Beantragt wur-

den 2,4 Millionen Euro. In welcher Höhe die Förderung tatsächlich bewilligt wird und in wie weit das Land kommunale Kofinanzierungsmittel erwartet, wird derzeit zwischen Verwaltung und Ministerium besprochen. Ein verbindlicher Förderbescheid liegt noch nicht vor.

Der Landeszuschuss an die Universitätsstadt soll insbesondere dafür verwendet werden, die genossenschaftliche Pflichtanteile von Menschen mit geringem Einkommen/Vermögen möglichst niedrig zu halten. Ferner sollen die Landesmittel die Anlaufkosten für die Genossenschaft in den ersten 8 bis 10 Jahren finanzieren. Und schließlich soll das Geld dazu genutzt werden, begleitende soziale Infrastruktur mitzufinanzieren (z. B. ein Nachbarschaftszentrum).

3. Weitere Vorgehensweise

In der weiteren Ausarbeitung steht die Klärung folgender Fragen an:

- In welcher Form soll das Mitspracherecht der Kommune langfristig gesichert werden und die Selbstverwaltung der einzelnen Projekte verankert werden?
- Wie sind die Projekte innerhalb der Genossenschaft organisiert, in welcher rechtlichen Verbindung stehen diese zur Genossenschaft?
- Welche Aufnahmekriterien für Projekte soll es geben?
- In welcher Form soll die Landesförderung an die einzelnen Projekte weitergereicht werden?

Diese Fragen werden in einem Workshop mit einem Genossenschaftsberater Mitte Februar erörtert. Im Rahmen der Workshops wird ein Satzungsentwurf entwickelt. Ferner steht die Verwaltung in Kontakt mit dem Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband. Noch im Januar findet ein fachlicher Austausch zum Thema mit der im Rahmen der Bearbeitung des Handlungsprogramms Fairer Wohnen entstandenen Arbeitsgruppe „gemeinwohlorientierte Akteure“ statt. Auch im Gemeinderatsworkshop zum Thema „bürgerschaftlich organisierter Geschosswohnungsbau“ am 11.01.2020 wird das Beispiel einer Dachgenossenschaft vorgestellt und diskutiert.

Im April oder Mai wird es eine Beschlussvorlage mit einem detailliert ausgearbeiteten Genossenschaftskonzept an den Gemeinderat geben. Dann kann der Gemeinderat über die Gründung der Genossenschaft entscheiden.

4. Lösungsvarianten

Die Idee einer Genossenschaftsgründung wird nicht weiterverfolgt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind noch nicht abschätzbar. Im Idealfall kann die Genossenschaft ausschließlich mit Landesmitteln gegründet und in den ersten 10 Jahren finanziert werden. Danach wird die Genossenschaft auf eigenen finanziellen Beinen stehen und sich aus den Erträgen der Immobilien finanzieren. Zusätzliches Eigenkapital kann durch die Gewinnung von externen Mitgliedern für die Genossenschaft bereitgestellt werden. Vorhan-

dene Mittel sollen langfristig von den bestehenden Projekten auf Neubauten umgeschichtet werden (wie dies auch von anderen Genossenschaften praktiziert wird).

Denkbar ist, dass das Land eine Kofinanzierung der Universitätsstadt verlangt.

Da im Moment kein verbindlicher Förderbescheid vorliegt, übernimmt die Universitätsstadt derzeit die Kosten für Beratung und Begleitung auf eigenes Risiko (max. 5.000 Euro).