

Universitätsstadt Tübingen

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

Vorlage 115/2020
Datum 15.05.2020

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Dachgenossenschaft Wohnen: Grundsatzbeschluss
Zustimmung Konzept und finanzielle Beteiligung**
Bezug: 15/2020
Anlagen: Broschüre Dachgenossenschaft

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen mit kommunaler Beteiligung auf Basis des vorliegenden Konzeptes weiter vorzubereiten.
2. Der Gemeinderat erklärt sich im Grundsatz bereit, der Genossenschaft beizutreten und zusätzlich zum Zuschuss des Landes einen eigenen finanziellen Beitrag zur Anschubfinanzierung zu leisten. Die Höhe dieser städtischen Kofinanzierung soll sich an der Höhe der Landesförderung orientieren. Das Land Baden-Württemberg hat der Universitätsstadt einen Zuschuss in Höhe von 1 bis 1,5 Millionen Euro zur Weitergabe an die Genossenschaft in Aussicht gestellt.
3. Über den endgültigen Beitritt zur Genossenschaft und die Finanzierung entscheidet der Gemeinderat in einer weiteren Vorlage.

Finanzielle Auswirkungen

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, die Anlaufkosten der Genossenschaft zu bezuschussen. Der in Aussicht gestellte Zuschuss in Höhe von 1 bis 1,5 Millionen wird voraussichtlich an die Universitätsstadt gehen, verbunden mit der Auflage, das Geld in Form einer städtischen Beteiligung an die Genossenschaft weiterzureichen. Außerdem erwartet das Land eine Ko-finanzierung durch die Universitätsstadt in ähnlichem Umfang. Bei der Anschubfinanzierung durch die Universitätsstadt handelt es sich um keinen verlorenen Zuschuss, sondern um eine Einlage, die dem Stammkapital der Genossenschaft zugutekommt. Die Universitätsstadt kann die Beteiligung grundsätzlich zu einem späteren

Zeitpunkt wieder zurückverlangen. Die Beteiligung soll grundsätzlich sukzessive erfolgen und über die nächsten acht Jahre gestreckt werden. In diesem Fall würde die Verwaltung die entsprechenden Teilbeträge jeweils im Haushalt anmelden. Sollte die Genossenschaft Erträge ausschütten, wird die Einlage entsprechend verzinst. Eine erste finanzielle Prognose ergibt, dass langfristig im Schnitt 0,5% – 0,75% Dividende realistisch erscheinen. Die Details der städtischen Förderung, insbesondere wann welche Summen in den Haushalt eingestellt werden, werden derzeit mit Land und Genossenschaftsverband abgestimmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Wie in der Vorlage 15/2020 bereits sehr ausführlich dargelegt, könnten genossenschaftliche Projekte die Tübinger Tradition des bürgerschaftlichen Geschosswohnungsbaus um ein weiteres Standbein bereichern. So gibt es eine Reihe von Gruppen von Menschen in fortgeschrittenem Lebensalter, die auf der Suche nach unterschiedlichen Formen gemeinschaftlichen Wohnens sind. Für diese Menschen ist es oft schwierig, eine geeignete Finanzierung für die Schaffung von Wohneigentum zu erhalten. Konkret plant eine Initiative aus Hagelloch genossenschaftlichen Wohnraum zu errichten. Der Bedarf nach einem unterstützendem Wohnumfeld betrifft nicht nur ältere Menschen. Alle Menschen profitieren von flexiblen, lebensphasengerechten Wohnangeboten und bedarfsgerechten, wohnortnahen Dienstleistungen und Möglichkeiten für Gemeinschaftsleben. Insbesondere Menschen mit begrenztem Vermögen kann die Dachgenossenschaft zu einer dauerhaft gesicherten, langfristigen Wohnform verhelfen.

Die Gründung einer Genossenschaft ist jedoch komplex und kann bürgerschaftliche Initiativen schnell vor unüberwindbare Hürden stellen. 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 genossenschaftlichen Hausprojektes erfordert viel Aufwand
- Die Verknüpfung mit anderen nachbarschaftlichen Angeboten erfordert zusätzliche Managementkapazitäten

Zweifellos haben Genossenschaften aus Sicht der aus Sicht der Universitätsstadt 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 und somit langfristig bezahlbarer Wohnraum entsteht – auch über Bindungsgrenzen hinaus. 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 schafft für die Mitglieder langfristige Sicherheit. In der Regel leisten die Projekte einen Beitrag zur Infrastruktur im Dorf oder im Quartier. Dabei ist vieles denkbar - vom Tagescafe bis hin zur Mobilitätsstation.

2. Sachstand

Mit Vorlage 15/2020 wurde den Mitgliedern des Planungsausschuss Anfang März die Projektidee für eine Dachgenossenschaft Wohnen ausführlich erläutert. In der Zwischenzeit wurden die Grundstruktur und Zielsetzungen der Genossenschaft in Kooperation mit verschiedenen Akteuren und weiterentwickelt. Zum einen gab es mehrere Gesprächstermine mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Ziel war es, die Projektidee zu konkretisieren und genaue Szenarien für die Förderung zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Diskussionen ist auch die beiliegende Broschüre entstanden. Das Land hat mündlich zugesagt, das Projekt mit insgesamt 1,4 Millionen Euro zu fördern, wenn die Universitätsstadt mit einer Million kofinanziert. Im Moment bereitet das Ministerium das formelle Förderverfahren vor. Deshalb liegt auch noch kein verbindlicher Förderbescheid vor.

Im Februar fand ein Workshop mit einem unabhängigen Berater für Genossenschaftsgründungen statt. Im Rahmen des Workshops wurden Grundlagen der Finanzierung und der Struktur der Genossenschaft entwickelt. Außerdem wurde der erste Entwurf der Satzung ausgearbeitet. Die Workshopergebnisse wurden am 11. März mit der Fairer Wohnen - Arbeitsgruppe „gemeinwohlorientierte Akteure“ vorgestellt und weiterbearbeitet. Außerdem wurde der mögliche Ablauf der Gründungsversammlung besprochen. An der Sitzung nahm auch ein Vertreter des Ortschaftsrates Hagelloch teil – im Ortsteil ist ein genossenschaftliches Projekt geplant. Ende März gab es ein weiteres Gespräch mit einer Arbeitsgruppe der Tübinger Projektsteuerer zur strukturellen Umsetzung von Neubauprojekten der geplanten Genossenschaft. Dabei wurden Szenarien für eine Zusammenarbeit von externen Projektsteuerern mit der Genossenschaft entwickelt.

Zudem wurde die Verwaltung vom baden-württembergischen Genossenschaftsverband (BWGV) und dem Verband baden-württembergischer Immobilienunternehmen e. V. (VbW) beraten. Das Genossenschaftsgesetz schreibt zwingend vor, dass eine Genossenschaft einem Prüfungsverband angehören muss. Aufgrund der inhaltlichen Nähe zum Thema wurde entschieden, Mitglied beim VbW zu werden (dem auch beispielsweise die GWG angehört). Derzeit werden Satzungsentwurf und Wirtschaftsplan mit dem Verband diskutiert und weiter ausgearbeitet.

Die Struktur der Genossenschaft ist ausführlich in der Broschüre im Anhang an dieser Vorlage beschrieben. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

Das Angebot der Dachgenossenschaft richtet sich einerseits an Initiativen, die für sich und andere selbstbestimmte Lösungen für eigene Wohnbedürfnisse suchen – und glauben, dass eine Wohngenossenschaft eine geeignete Form dafür ist. Außerdem kann die Genossenschaft ein Ausweg für Mieterinnen und Mieter bieten, deren Wohngebäude verkauft werden soll und die eine Verdrängung befürchten (siehe Broschüre S. 4). Die Dachgenossenschaft macht interessierten Gruppen dabei zwei Angebote: Zum einen besteht die Möglichkeit, Teil der Dachgenossenschaft zu werden. In diesem Fall gehören Grundstück und Gebäude der Dachgenossenschaft, die auch Bauherrin ist. Im anderen Fall kann eine Initiativgruppe mit Hilfe der Dachgenossenschaft eine eigene kleine projektbezogene Genossenschaft gründen. Diese kleine Genossenschaft wird dann durch die Dachgenossenschaft verwaltet (siehe Broschüre S. 7-9).

Die Dachgenossenschaft verfügt über eine „klassische“ genossenschaftliche Struktur. Die laufenden Geschäfte werden durch den Vorstand abgewickelt. Über den Vorstand wacht ein Aufsichtsrat, in

dem auch die Universitätsstadt per geborener (also von einer Wahl unabhängigen) Mitgliedschaft vertreten ist. Die Mitglieder können ihre demokratischen Rechte durch die Generalversammlung wahrnehmen. Mitglied in der Genossenschaft können auch Menschen werden, die nicht in einem der Projekte wohnen. Im „Projektebeirat“, der Vorstand und Aufsichtsrat berät, sitzen außerdem Vertreter*innen der einzelnen Hausprojekte. Der Vorstand administriert gleichzeitig eine Service GmbH, in die aus steuerlichen Gründen einige Tätigkeiten ausgelagert sind. (siehe Broschüre S. 9-11).

Um einen Neubau zu finanzieren benötigen Genossenschaften - wie alle anderen Wohnbauakteure - wenigstens 20 Prozent Eigenkapital. Bei neuen Genossenschaften muss dieses Eigenkapital im Normalfall durch die wohnenden Mitglieder gestellt werden. Dies geschieht durch den Erwerb von Mitgliedsanteilen. Dies stellt eine hohe Eingangshürde dar, da nicht alle Menschen über ein entsprechendes Vermögen verfügen. Hier kommt der Sozialfonds ins Spiel. Der Sozialfonds unterstützt Mitglieder ohne ausreichendes Vermögen beim Erwerb der nötigen Genossenschaftsanteile, so dass soziale Barrieren niedrig gehalten werden können. Der Sozialfonds ermöglicht außerdem die Erstellung zusätzlicher gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur in genossenschaftlicher Hand. Der Fonds soll über 2 Millionen Euro verfügen. Weiteres Eigenkapital soll durch Nachrangdarlehn von Mitgliedern aufgebracht werden. Die Verwaltung sieht für diese Einlagen trotz nahender wirtschaftlicher Probleme im Zuge der Corona Krise genug Potential in der Stadt (siehe Broschüre S. 13/14).

Es ist geplant, in den ersten 8 Jahren 10 Projekte mit gut 11.000 qm Nutzfläche anzugehen. Die Nutzfläche soll dauerhaft zu Preisen unterhalb der Vergleichsmiete vermietet werden. Nach 8 Jahren sollte die Genossenschaft die Anlaufphase überwunden haben und sich vollständig selbst finanzieren können. Die Hebelwirkung der öffentlichen Förderung ist dabei erheblich, mit jedem Euro öffentlicher Förderung werden 20 Euro an Investitionen ausgelöst (siehe Broschüre S. 15).

2. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Gründung der Dachgenossenschaft auf Basis der vorgestellten Struktur weiter vorzubereiten. Dazu gehört vor allem die weitere Abstimmung und Fortentwicklung der Satzung und des Geschäftsplanes mit dem Prüfungsverband und die Vorbereitung der Gründungsversammlung. Außerdem muss der mögliche Beitritt zur Genossenschaft mit der Kommunalaufsicht unter gemeinderechtlichen Aspekten abgesprochen werden.

Die Ergebnisse der weiteren Planungen sollen den Gremien vor der Sommerpause vorgelegt werden. Dann kann der Gemeinderat abschließend über den Beitritt zur Genossenschaft entscheiden. Die Gründungsversammlung könnte dann noch vor oder unmittelbar nach der Sommerpause stattfinden.

3. Lösungsvarianten

Von einer Gründung der Dachgenossenschaft wird abgesehen.

Das vorgeschlagene Konzept wird an einzelnen oder wesentlichen Stellen überarbeitet.

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. Außerdem soll die Genossenschaft stets Wohngebäude mit einem energetischen Standard oberhalb der gesetzlichen Anforderungen erstellen. Bei Planung und Belegung der Wohngebäude werden effiziente Nutzungsmöglichkeiten der Wohnfläche in den Blick genommen. Auch bei einer Änderung der Haushaltsgrößen soll passender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies reduziert den Neubaudruck und verbessert damit zusätzlich die CO₂ Bilanz.