

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

Vorlage 317a/2020
Datum 05.01.2021

Beschlussvorlage

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

Betreff: Dachgenossenschaft Wohnen

Bezug: 317/2020

Anlagen:

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen tritt der Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen als ordentliches Mitglied bei. Dazu erwirbt sie fünf Mitgliedsanteile im Wert von jeweils 100 Euro zzgl. eines Eintrittsgelds in Höhe von maximal 100 Euro.
2. Die Universitätsstadt Tübingen gibt die erhaltene Landesförderung in Höhe von 1,4 Mio. Euro entsprechend der Förderbedingungen an die Dachgenossenschaft weiter. Die Universitätsstadt Tübingen wird diese Mittel mit einer weiteren Million ergänzen. Davon sind 400.000 Euro zweckgebunden als Gründungszuschuss zu verwenden. 2 Mio. Euro werden als langfristiges, nachrangiges Darlehen mit einem Zins von 0,5% p.a. weitergegeben. Das Darlehen ist zweckgebunden zu verwenden, um auch finanzschwachen Haushalten eine wohnende Mitgliedschaft in der Dachgenossenschaft zu ermöglichen.
3. Die Universitätsstadt Tübingen nimmt ihr Recht, zwei Posten im 6-köpfigen Aufsichtsrat der Dachgenossenschaft zu besetzen, folgendermaßen in Anspruch: Ein Posten wird durch den Oberbürgermeister oder eine von ihm benannte Vertretung aus der Verwaltung besetzt. Ein Posten wird durch eine Vertretung des Gemeinderats besetzt. Die Amtszeit endet mit der Legislaturperiode des Gemeinderats.
4. Als Vertretung des Gemeinderats im Aufsichtsrat der Dachgenossenschaft wird ... entsandt.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Vorlage 317/2020

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Eine Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen soll lokale genossenschaftliche Wohninitiativen unterstützen. Als große Solidargemeinschaft soll sie Unterstützung bei Planung, Finanzierung, Bau und langfristiger Bewirtschaftung von individuellen Wohnprojekten leisten.

2. Sachstand

Die rechtlichen Grundlagen für die Gründung der Tübinger Dachgenossenschaft sind geschaffen und in Vorlage 317/2020 ausgeführt. Die vorgenannter Vorlage als Anlage beigefügte Satzung ist mit dem genossenschaftlichen Prüfverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen) abgestimmt. Die Dachgenossenschaft soll Mitte Februar gegründet werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Ziele und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Dachgenossenschaft sollen langfristig gesichert werden. Zu diesem Zweck tritt die Universitätsstadt Tübingen der Dachgenossenschaft Wohnen bei. Die Dachgenossenschaft soll zudem aus Landes- und kommunalen Mitteln gefördert werden. Die Beteiligung an einer Wohnungsgenossenschaft ist entsprechend der Gemeindeordnung nur zulässig, wenn sich die Universitätsstadt Tübingen einen angemessenen Einfluss sichert. Aus diesem Grund sieht die Satzung der Genossenschaft vor, dass dauerhaft zwei der sechs Aufsichtsratsposten durch die Universitätsstadt Tübingen besetzt werden.

Die Universitätsstadt Tübingen gewährt ihre Förderung unter den in der aktuell gültigen Satzung der Genossenschaft genannten Bedingungen:

1. Zweck der Genossenschaft ist eine gute, dauerhafte, preisgünstige und wirtschaftliche Wohnungsversorgung auf Grundlage der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung.
2. Ziel der Genossenschaft ist, allen Menschen, ungeachtet Herkunft, Geschlecht, Einkommen und Familienverhältnissen eine Mitgliedschaft zu ermöglichen. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen bei der Teilhabe am wirtschaftlichen Handeln der Genossenschaft unterstützt.
3. Bei der Bewirtschaftung wie auch bei Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung wird die Umweltverträglichkeit in besonderem Maße berücksichtigt. Die Mitglieder werden durch geeignete Strukturen in ökologisch nachhaltigem Handeln unterstützt.
4. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauerhaft zu entziehen.

5. Die Genossenschaft ermöglicht über das Instrument eines Solidarfonds auch finanzschwachen Haushalten eine wohnende Mitgliedschaft. Die Genossenschaft nutzt den Solidarfonds unter den in Anlage 3 zu Vorlage 317 beschriebenen Regelungen.

Ändern sich diese Bedingungen, behält die Universitätsstadt Tübingen sich eine Rücknahme des Förderbescheids sowie einen Austritt aus der Genossenschaft vor.

Die Dachgenossenschaft soll mit einem Gesamtbetrag von 2,4 Mio. Euro gefördert werden. Die Förderung erfolgt zum einen durch einen Zuschuss zu den Anlaufkosten in Höhe von 400.000 Euro. 2 Millionen Euro werden zudem als nachrangiges Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 40 Jahren und einem festen Zins in Höhe von 0,5 Prozent vergeben. Diese Mittel sollen für den oben genannten Solidarfonds genutzt werden. Das Darlehen kann bis 2028 sukzessive durch die Dachgenossenschaft abgerufen werden. Für die nächsten acht Jahre ist pro Jahr eine Haushaltsbelastung von 125.000 Euro vorgesehen. Diese Zahlen können je nach Bedarf der Dachgenossenschaft variieren.

Die 40-jährige Laufzeit des Darlehens ergibt sich aus den Erfordernissen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, da auch geförderte Wohnungen geschaffen werden sollen. Das städtische Darlehen wird als Eigenkapital der Genossenschaft angerechnet. Das Eigenkapital muss für den kompletten Bindungszeitraum nachgewiesen werden. Da Bau und Bezug der letzten so geförderten Wohnung voraussichtlich erst in 10 Jahren abgeschlossen sein wird, ist diese einheitliche Laufzeit erforderlich.

4. Lösungsvarianten

- Von der Beteiligung an der Genossenschaft wird abgesehen. Eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat (und damit ein angemessener Einfluss) ist dann ausgeschlossen.
- Die Universitätsstadt Tübingen gewährt keine Förderung. Dann könnte auch die Förderung des Landes nicht in Anspruch genommen werden.
- Für die Vergabe der Förderung werden andere Bedingungen definiert.
- Das Darlehen wird über einen wesentlich kürzeren Zeitraum gewährt, um den Einfluss der Universitätsstadt Tübingen auf die Genossenschaft sukzessive zu reduzieren. Dies würde die Spielräume der Genossenschaft erheblich reduzieren, weil das kommunale Darlehen nicht als Eigenkapital für das Landeswohnraumförderprogramm akzeptiert würde.