

**Universitätsstadt Tübingen**

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

Vorlage 317c/2020  
Datum 01.03.2021

**Berichtsvorlage**

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Dachgenossenschaft Wohnen  
**Bezug:** 317/2020; 317d/2020  
**Anlagen:** Satzung der Dachgenossenschaft Wohnen eG in Gründung

---

**Zusammenfassung:**

Die Verwaltung berichtet mit dieser Vorlage über den aktuellen Sachstand der Dachgenossenschaft, geht auf eingegangene Fragen der Gemeinderatsfraktionen ein und beantwortet den Antrag 317d/2020 der FDP-Fraktion.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die mit Vorlage 317/2020 vorgestellte Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen wurde am 25. Februar 2021 gegründet. Mit dieser Vorlage soll über den Sachstand und die weiteren Schritte bis zur Eintragung der Genossenschaft informiert werden. Zudem gab es im Anschluss an die letzte Vorstellung im Planungsausschuss Fragen von Seiten des Gemeinderats, die mit dieser Vorlage beantwortet werden sollen. Außerdem liegt ein Antrag der FDP Fraktion vor, auf den ebenfalls mit dieser Vorlage eingegangen werden soll.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen wurde am 25. Februar 2021 mit 30 virtuellen Teilnehmenden und 8 Präsenzteilnehmenden gegründet. Der gewählte Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Klaus Günther (Vertretung Wohnprojekte)
- Lucia Landenberger (Projektsteuerung Baugemeinschaften)
- Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp (Professur Städtebau und Stadtplanung HfT Stuttgart)
- Uwe Wulfrath (Geschäftsführung GWG Tübingen).

Als weiteres beratendes Mitglied wurde Dr. Matthias Hamberger (Leitung kit-Jugendhilfe) gewählt.

Die Stellenausschreibung der Vorstandsposten erfolgt unverzüglich. Bis zur Besetzung der Vorstandsposten wird die Vorstandsarbeit interimswise durch die Wohnraumbeauftragten übernommen. Dieser Zeitraum soll so kurz wie möglich gehalten werden, um die Leitung der Genossenschaft so bald wie möglich von der Stadtverwaltung zu trennen.

Die Satzung der Genossenschaft wird als nächster Schritt dem Registergericht zur Eintragung vorgelegt. Aus den Beratungen mit Expert\_innen, gründungsinteressierten Gruppen und dem Prüfungsverband vbw haben sich einige Änderungen zur Satzung ergeben:

1. §24 (1) Aufsichtsrat: Die Genossenschaft strebt an, dass ein Mitglied des Aufsichtsrates wohnendes Mitglied ist.
2. §45 (3) Auflösung: Sollte restliches Vermögen vorhanden sein, so ist dies der Universitätsstadt Tübingen zu übertragen, verbunden mit der Auflage, das Vermögen ausschließlich zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt zu verwenden.

Alle weiteren Änderungen betreffen keine wesentlichen inhaltlichen Aspekte und sind überwiegend redaktioneller Natur. Die beschlossene Satzung findet sich im Anhang zu dieser Vorlage.

#### 2.2. Im Nachgang der jüngsten Sitzung des Planungsausschusses sind zudem verschiedene Fragen zur Dachgenossenschaft an die Verwaltung herangetragen worden, die im Folgenden beantwortet werden.

1. Warum steht die Förderung nur der Dachgenossenschaft, nicht aber anderen gemeinwohlorientierten Wohnprojekten offen?'

Die Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen wurde in einem vom Land ausgelobten Wettbewerb als „beispielgebendes Projekt“ ausgewählt. Dieser Wettbewerb stand auch anderen

Akteuren auf dem Wohnungsmarkt offen. Das Land verbindet mit der Zuwendung unter anderem die Hoffnung, dass die Dachgenossenschaft nach erfolgreichem Start auch anderen Kommunen als Inspiration und Beispiel dienen könnte. Die Universitätsstadt hat vor diesem Hintergrund zugesichert, anderen Kommunen auf Anfrage die eigenen Erfahrungen weiterzugeben.

Die Förderung des Landes ist deshalb projektbezogen ausschließlich auf die Dachgenossenschaft als Modellprojekt ausgerichtet. Sie könnte als Modell für eine zukünftige Landesförderung dienen, die allen genossenschaftlichen Akteuren offensteht. Die kommunale Kofinanzierung ist Teil der Vereinbarung mit dem Land. Aus diesem Grund können andere Wohnprojekten diese Fördergelder nicht nutzen.

Völlig unabhängig von der Dachgenossenschaft kann sich der Gemeinderat dafür aussprechen, andere gemeinwohlorientierte Wohnprojekte individuell zu fördern. Solche Projekte stehen insbesondere in der Gründungsphase immer wieder vor der Herausforderung, das nötige Eigenkapital zu akquirieren. In Einzelfällen wurden in der Vergangenheit solche Projekte bereits unterstützt. Etwa durch ein kurzfristiges Darlehen („Vier-Häuser-Projekt“) oder eine Bürgschaft („Tante Huber“). Angesichts der derzeit angespannten städtischen Haushaltslage sieht die Verwaltung hierfür aber im Moment keine Spielräume.

## 2. Wie wirkt sich die Genossenschaftsförderung im Vergleich zur Eigentumsförderung aus?

Die Verwaltung hat drei „Musterfälle“ untersucht. Im Vordergrund standen zwei Fragen: Wie profitieren die Wohnenden individuell von der Förderung (bei Kauf oder bei genossenschaftlicher Nutzung)? Und wie profitieren zukünftige Wohnungssuchende und damit die Stadtgesellschaft als Ganzes?

Für die Musterfälle haben wir folgende Situation angenommen

- Fall 1: 4köpfige Familie (2 Kinder) mit Anspruch auf Eigentumsförderung, aber nicht auf soziale Mietwohnraumförderung, Bruttojahreseinkommen 75.000 Euro, angespartes Vermögen für Immobilie: 55.000 Euro Vermögen, 4 Zi Whg mit 94qm
- Fall 2: 4köpfige Familie (2 Kinder) mit Anspruch auf Eigentumsförderung sowie auf soziale Mietwohnraumförderung, Bruttojahreseinkommen 50.000 Euro, angespartes Vermögen für Immobilie: 55.000 Euro Vermögen, 4 Zi Whg mit 94qm
- Fall 3: 4köpfige Familie (2 Kinder) ohne Möglichkeit der Eigentumsbildung und Anspruch auf soziale Mietwohnraumförderung, Bruttojahreseinkommen 50.000 Euro, angespartes Vermögen für Immobilie: 35.000 Euro Vermögen, 4 Zi Whg mit 94qm

In allen Fällen wird davon ausgegangen, dass es sich hier Wohnungen handelt, die im Rahmen von städtischen Grundstücksvergaben entstehen. Keine der genannten Zielgruppen wäre in der Lage, sich eine auf zu Marktpreisen gehandelten Grundstücken errichtete Wohnung zu leisten.

Als Förderung wurden definiert: Direkte und indirekte staatliche Zuwendungen, Zinersparnisse (Zinsdifferenz auf einen angenommenen Immobilienzins in Höhe von 0,9%) und Vorteile beim Grundstückspreis. Der Betrachtungszeitraum beträgt 15 Jahre. In der Kaufsituation wurde dabei vor allem die Vorteile im Rahmen des Förderprogrammes des Landes in Betracht gezogen, bei der Nutzung als Genossenschaftsmitglied der Solidarfonds, die Landeswohnraumförderung sowie die individuellen Förderdarlehen.

Im Fall 1 beträgt die Subvention im Falle des Erwerbs eine Wohnung rund 56.000 Euro. Ein wohnendes Mitglied der Genossenschaft hingegen profitiert nur mit 3.800 Euro. Die monatlichen Belastungen sind zu Beginn vergleichbar.

Im Fall 2 profitiert die Familie im Falle eines Kaufes von einer Subvention von rund 56.000 Euro. Eine spätere Wertsteigerung der Wohnung ist nicht mit eingerechnet. Die Wohnung der Genossenschaftsmitglieder würde – vor allem dank der Landesmietwohnraumförderung in Höhe von rund 57.500 Euro – mit etwa 62.500 Euro gefördert.

Im Fall 3 kann die Familie kein Eigentum bilden. Die Subvention für die Genossenschaftswohnung ist jedoch nur gut 3.000 Euro höher als im Fall 2. Die über den Solidarfonds finanzierten Genossenschaftsanteile gehen nicht ins Eigentum der Familie über. Die Familie profitiert lediglich von der Berechtigung zum Bezug einer über das Landeswohnraumförderprogramm geförderten Mietwohnung.

Als Fazit lässt sich deshalb feststellen, dass es durch die Förderung der Genossenschaft zu keiner Überförderung kommt. Die Förderung über den Solidarfonds wirkt sich im Vergleich zur Landeswohnraumförderung sehr untergeordnet aus. Die Stadtgesellschaft erhält aber dafür aber die Sicherheit, dass die Wohnungen der Genossenschaft über Generationen bezahlbar bleiben – auch nach Ablauf etwaiger Bindungsfristen.

### 3. Steht die Förderung im Widerspruch zum EU Beihilferecht?

Diese Frage hat die Verwaltung im Rahmen eines Gutachtens umfangreich prüfen lassen. Im Ergebnis lässt sich festhalten: Weder der Gründungszuschuss noch die nachrangigen Darlehen zugunsten des in Vorlage 317/2020 ausführlich behandelten Solidarfonds stellen einen Verstoß gegen das EU-Recht dar. Auch das Regierungspräsidium Tübingen hält eine kommunale Beteiligung an der Genossenschaft unter gemeindewirtschaftlichen Aspekten für zulässig.

#### 2.3. Die FDP Fraktion stellt mit Vorlage 317d/2020 folgenden Antrag:

Für die Förderung von Projekten genossenschaftlichen Wohnens mit öffentlichen Mitteln durch die Dachgenossenschaft Wohnen werden ergänzend folgende Kriterien festgelegt:

1. Es werden Förderobergrenzen festgelegt, damit verhindert wird, dass auch Familien mit gehobenerem Einkommen dadurch in eine öffentliche Förderung gelangen, dass bei höheren Quadratmeterpreisen die zumutbare Belastung relativ sinkt und die öffentliche Förderung entsprechend steigt.
2. Es werden Mindestbeträge für Eigenleistungen festgelegt, damit verhindert wird, dass ohne jegliche Eigenleistung eine öffentliche Förderung des Eigentumserwerbs erfolgt.
3. Es werden Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass für eine kommunal mitbestimmte Dachgenossenschaft in energetischer Hinsicht dieselben Regeln gelten, auf die sich ein privater Erwerber verpflichten muss, der ein Grundstück von der Stadt erwirbt.

#### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, mit den Anträgen der FDP wie folgt umzugehen:

Zu 1.: Diesem Punkt des Antrags kann die Verwaltung nicht folgen. Zum einen würde die Festlegung von Förderobergrenzen voraussichtlich dazu führen, dass genossenschaftliches Wohnen auf einige wenige Grundstücke in der Stadt begrenzt wird und an vielen Orten der

Stadt nicht möglich ist. Ziel der städtischen Wohnungspolitik ist aber eine Mischung unterschiedlicher Akteure und Einkommensgruppen auf dem gesamten Stadtgebiet. Dies gilt auch für viele Grundstücke, die mit Festpreisen vermarktet werden, wie z.B. dem Queck Areal oder der Christophstraße.

Die Festlegung einer solchen Obergrenze ist auch deshalb nicht erforderlich, weil die Förderung sowohl Vermögen als auch Einkommen der jeweiligen Haushalte berücksichtigt. Priorität hat die mögliche Eigenleistung: ein Haushalt mit geringem Vermögen, aber gehobenerem Einkommen ist dazu verpflichtet, zur Finanzierung der erforderlichen Pflichtanteile ein Darlehen aufzunehmen und profitiert nicht von der öffentlichen Förderung über den Solidarfonds.

Ziel der Dachgenossenschaft ist die dauerhafte Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für möglichst breite Gruppen der Bevölkerung. Sie hat deshalb ein elementares Eigeninteresse am wirtschaftlichen Umgang mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln.

Zu 2.: Auch diesem Punkt des Antrags kann die Verwaltung nicht empfehlen, zuzustimmen. Die Mitglieder einer Genossenschaft erwerben kein individuell verfügbares Wohneigentum, sondern lediglich Mitgliedsanteile an der Genossenschaft. Anders als Wohnungseigentümer partizipieren die Mitglieder der Genossenschaft nicht an der Wertsteigerung ihrer Wohnung. Der Wert des Genossenschaftsanteils bleibt auch langfristig gleich, damit auch neue Mitglieder in Zukunft niedrigschwellige Zugangsmöglichkeiten haben. Die Dachgenossenschaft soll für breite Gruppen der Bevölkerung offenstehen, auch für solche mit geringem Einkommen und Vermögen. Die Verwaltung verweist auf die obenstehende Antwort zu Frage 2, in der bereits dargelegt wurde, dass es zu keiner Überförderung kommt.

Zu 3.: Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Punkt des Antrags zugestimmt werden, es ist jedoch nicht erforderlich, da die Verwaltung dies zusagt und es auch bei den laufenden Vergaben so geregelt ist. Die kommunalen Vorgaben zum Energiestandard, aber auch andere Vorgaben wie z.B. Fairer Wohnen oder Vorgaben zur Nutzungsmischung, gelten für jedes Projekt im städtischen Vergabeverfahren und somit uneingeschränkt auch für die Dachgenossenschaft.

#### 4. Lösungsvarianten

Falls den Anträgen 1 und 2 der FDP trotz der oben aufgeführten Argumentation ganz oder in Teilen zugestimmt wird, sollte die Verwaltung in der Folge beauftragt werden, hierfür einen geeigneten Weg vorzuschlagen. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Verankerung in der Satzung der Genossenschaft nicht sinnvoll, da die Regelungen spezifiziert werden müssten und sich auf das Verhältnis zwischen Stadt/Land und Genossenschaft beziehen, nicht aber auf das in der Satzung geregelte Innenverhältnis der Genossenschaft. Zudem ist die Satzung inzwischen beschlossen und soll kurzfristig zur Eintragung eingereicht werden, damit die Dachgenossenschaft handlungsfähig ist.

Die Verwaltung sieht für die Punkte des Antrags am ehesten Regelungsmöglichkeiten in den erforderlichen Betrauungsakten durch den Gemeinderat, müsste hierfür jedoch im Fall einer Mehrheit für die FDP-Anträge noch eine detailliertere rechtliche Prüfung vornehmen.