

Universitätsstadt Tübingen
Geschäftskreis des Ersten Bürgermeisters
Soehlke, Cord Telefon: 07071-204-2260
Gesch. Z.: / Erster Bürgermeister

Vorlage 80/2023
Datum 16.02.2023

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bewilligung eines Darlehens aus dem Solidarfonds an die Dachgenossenschaft**
Bezug: 115/2020, 317/2020, 151/2021, 151/2022, 151a/2022
Anlagen: Anlage 1 Foto
Anlage 2 Lageplan
Anlage 3 EG Grundriss
Anlage 4 Ansicht Sued

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2023 und der beihilferechtlichen Zulässigkeit ermächtigt, der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG ein endfälliges Darlehen in Höhe von 350.000 Euro mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2057 und einem Zins von 0 Prozent zu gewähren.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf Plan 2023	VE 2023	Plan 2027 (ff.)	Gesamtkosten
7.522001.0001.01 Dachgenossenschaft Wohnen		EUR				
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	175.000	275.000	0	900.000	1.350.000
6	Summe Einzahlungen	175.000	275.000	0	900.000	1.350.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-350.000	-900.000	0	-1.500.000	-2.750.000
13	Summe Auszahlungen	-350.000	-900.000	0	-1.500.000	-2.750.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-175.000	-625.000	0	-600.000	-1.400.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-350.000	-900.000	0	-1.500.000	-2.750.000

Die finanziellen Mittel für die geplante Maßnahme stehen auf dem PSP-Element 7.522001.0001.01 „Dachgenossenschaft Wohnen“ zur Verfügung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt hat sich mit Beschluss der Vorlage 115/2020 an der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG beteiligt. Darüber hinaus unterstützen die Universitätsstadt und das Land die Genossenschaft finanziell: Die Geno erhält sukzessive ein langfristiges Darlehen in Höhe von insgesamt maximal 2 Millionen Euro. Damit wird ein „Solidarfonds“ ausgestattet, damit auch Menschen ohne größeres Vermögen eine genossenschaftliche Wohnung anmieten können. Die Summe wird jeweils hälftig durch das Land und durch die Universitätsstadt aufgebracht. Aus diesem Solidarfond können Projekte der Dachgenossenschaft Kredite erhalten, um ihre Konzepte zu realisieren.

Für die Entscheidung über die Mittelverwendung hat der Gemeinderat entschieden, dass über 250.000 pro Projekt der Planungsausschuss zuständig ist.

2. Sachstand

Bei dem Objekt, das die Dachgenossenschaft in Kilchberg erwerben will, handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Bestandsgebäude mit 580 m2 Wohnfläche (siehe Anlagen). Aufgrund der stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten, den Engpässen bei Materialien und den stark ansteigenden Zinsen sind Projekte, in denen bezahlbarer Wohnraum entstehen soll, aktuell stark unter Druck bzw. können nicht mehr realisiert werden.

Insgesamt sind für das Projekt in Kilchberg rd. 2.86 Mio. € an Gesamtinvestitionen geplant. Davon können rd. 627.000 Mio. € durch Zuschüsse

aus dem Landeswohnraumförderprogramm erbracht werden. 1.078.000 € werden als KfW Darlehen für die Sanierung zu einem Effizienzhaus 70 EE in Anspruch genommen. 100.000 € sollen durch Direktkredite von Bürgern finanziert werden, die in der Bauzeit eingeworben werden sollen. Rund 212.000 € werden nach der aktuellen Kalkulation durch die Aufnahme eines banküblichen Darlehens finanziert. Der verbleibende Betrag von 843.000 € soll als Eigenkapital aufgebracht werden, um die Finanzierungskosten und damit die Mietpreise auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten. Damit beträgt der Eigenkapitalanteil ca. 29,5%. Vier von sieben Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen angeboten werden, die Mieten sollen hier bei ca. 9,- €/qm liegen. Die verbleibenden drei freifinanzierten Wohnungen sollen für ca. 13 bis 14 €/qm vermietet werden.

Die 843.000 € Eigenkapital teilen sich in drei Blöcke auf: 493.000 € werden durch die Zeichnung nutzungsbezogener Pflichtanteile der Genossen aufgebracht, ca. 150.000 € kommen aus dem Solidarfonds als individuelle Unterstützung für Haushalte, die gemäß den Regularien der Dachgenossenschaft nicht genügend eigenes Eigenkapital aufbringen können. Dieser Anteil beruht auf einer ersten Berechnung und ist von den individuellen Vermögensverhältnissen abhängig. Darüber hinaus soll das Eigenkapital aufgrund der aktuell sehr hohen Bau- und Finanzierungskosten um weitere 200.000€ aus dem Solidarfonds aufgestockt werden - als allgemeine Unterstützung der Finanzierung, um der Dachgenossenschaft eine tragfähige Finanzierung zu ermöglichen und die Finanzierungskosten bezahlbar zu halten. Insgesamt soll das Projekt also 350.000 € aus dem Solidarfonds erhalten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Dachgenossenschaft für die Realisierung des Projekts Weilheimer Str. 11, in Kilchberg einen Kredit in Höhe von 350.000 € aus dem Solidarfond zu gewähren. Die Verwaltung wird auszahlen, sobald der Haushalt genehmigt ist und die beihilferechtliche Zulässigkeit festgestellt wurde.

Wenn die Einwerbung von Direktkrediten sehr erfolgreich sein und die geplante Summe von 100.000 € in den nächsten Jahren übersteigen sollte, sollen die Mittel aus dem Solidarfonds sukzessive teilweise oder ganz zurückgezahlt werden. Die Summe aus dem Solidarfonds und die Kombination aus individuellen und allgemeinen Solidarfondsmitteln entspringt auch dem Finanzierungsmodell des ersten Projekts der Dachgenossenschaft am Hechinger Eck.

4. Lösungsvarianten

Das Projekt erhält aus dem Solidarfonds lediglich die ca. 150.000 €, die sich aus den individuellen Vermögensverhältnissen ergeben. Die restlichen 200.000 € müssten dann durch zusätzliche Kredite aufgebracht werden, die bereits vergleichsweise hohe Belastung durch die Mieten würde weiter steigen. Aus Sicht der Verwaltung wäre damit das Projekt in seiner aktuellen, ansonsten sehr stabilen und guten Zusammensetzung gefährdet.

