

Universitätsstadt Tübingen

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

Vorlage 155/2024
Datum 23.05.2024

Beschlussvorlage

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

Betreff: Umwidmung Zuwendung Dachgenossenschaft

Bezug: 151/2021

Anlagen:

Beschlussantrag:

Die durch den Gemeinderat im Grundsatz bewilligten Mittel für die Dachgenossenschaft Wohnen eG werden teilweise umgewidmet. 200.000 Euro der städtischen Zuwendung für den Solidarfonds können als zusätzliche Anschubfinanzierung für Anlaufkosten der Dachgenossenschaft verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Gesamtkosten
7.522001.0001.01 Dachgenossenschaft Wohnen		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	275.000	740.500	0	148.500	0	350.000	1.239.000
6	Summe Einzahlungen	275.000	740.500	0	148.500	0	350.000	1.239.000
10	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	-786.627
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	-900.000	-380.000	0	-297.000	0	-900.000	-1.688.502
13	Summe Auszahlungen	-900.000	-380.000	0	-297.000	0	-900.000	-2.475.129
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-625.000	360.500	0	-148.500	0	-550.000	-1.236.129
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-900.000	-380.000	0	-297.000	0	-900.000	-2.475.129

Die erforderlichen Mittel stehen auf dem PSP-Element 7.522001.0001.01 „Dachgenossenschaft Wohnen“ bereit.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt initiierte die Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG im Jahr 2021. Ausgangspunkt war die Zusage des Landes, das Projekt mit einer Gesamtsumme von 1,4 Millionen Euro zu fördern. Bedingung war, dass auch die Universitätsstadt die Genossenschaft mit insgesamt 1 Million Euro fördert. Aufgrund der sehr schwierigen Lage der Bauwirtschaft (gestiegene Baukosten und Zinsen) und Verzögerungen bei der Projektentwicklung konnten bisher nur zwei Projekte verwirklicht werden. Dadurch kann die Genossenschaft bisher nicht genug eigene Einnahmen generieren, um die laufenden Kosten der Anlaufphase zu decken.

2. Sachstand

Derzeit baut die Dachgenossenschaft ein Projekt in Kilchberg und eines am Hechinger Eck. Die Projekte gehen bis Ende des Jahres bzw. im 2. Quartal 2025 in die Vermietung. Drei weitere Projekte befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Projektentwicklung. Die Verwirklichung dieser Projekte würde die Grundlage für eine nachhaltige Finanzierung und das zukünftige Wachstum der Genossenschaft bilden.

Die derzeitige Anlaufphase wird dazu genutzt, Standards für Projektentwicklung und die laufenden Geschäftsprozesse zu etablieren. In der Zukunft ist mit niedrigeren Kosten für das laufende Management der Genossenschaft zu rechnen.

Ursprünglich waren 1 Million der kommunalen Ko-Finanzierung für die Ausstattung des Solidarfonds gedacht. Eine weitere Million steuert das Land Baden-Württemberg über seine Förderung bei. Der Solidarfonds ermöglicht Mitgliedern mit geringerem Einkommen und Vermögen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

Die vorhandenen Fördermittel sichern die Finanzierung der Anlaufphase bis zum 2. Quartal 2025.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, 200.000 Euro der städtischen Mittel zur Unterstützung der Anlaufkosten umzuwidmen. Der Stadt entstehen dadurch keine Mehrausgaben. Damit wäre der laufende Betrieb der Dachgenossenschaft für zweieinhalb bis drei weitere Jahre gesichert. Einerseits können in dieser Zeit die anstehenden Projekte vorangetrieben bzw. realisiert werden. Andererseits können neue Geschäftsfelder erschlossen werden, wie etwa die Verwaltung von Gebäuden Dritter.

Die Vertreter des Lands sind sich sehr bewusst, dass der Wohnungsbausektor in den vergangenen drei Jahren mit ungemein schwierigen Rahmenbedingungen zurechtkommen musste. Vor diesem Hintergrund gibt es in Bezug auf die Dachgenossenschaft eine mündliche Zusage, auf die bisher vereinbarte symmetrische Finanzierung der beiden Partner zu verzichten. Dies bedeutet, dass eine solche Umwidmung von Mitteln auf der kommunalen Seite keinen Einfluss auf die Förderung des Landes hätte. Eine schriftliche Zustimmung erwartet die Verwaltung bis Anfang, spätestens Mitte Juni.

4. Lösungsvarianten

Die Mittel werden nicht umgewidmet. Dann könnten die hauptamtlichen Vorstände nicht mehr im derzeitigen Umfang weiterfinanziert werden. Die Dachgenossenschaft könnte sehr wahrscheinlich keine neuen Projekte mehr realisieren.