

**Federführung:** Bürgermeisterin Dezernat III

**Datum:** 29.11.2021

**Verfasser/in:** Katharina Haaß

**Az:**

**Vorgang:**

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	07.12.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	14.12.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

BGW - Bürgergenossenschaft Wohnen - Mitgliedschaft der Stadt Remseck am Neckar

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Remseck wird Mitglied der Bürgergenossenschaft Wohnen (BGW)
2. Über die Einbringung eines konkret zu bebauenden Grundstücks wird zum gegebenen Zeitpunkt entschieden.

**Finanzielle Auswirkungen:**  ja  nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

**Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!**

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**  ja  nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Remseck hat sich im Frühjahr 2019 intensiv mit dem Thema bezahlbares Wohnen / Sozialer Wohnungsbau befasst. Als Ergebnis wurde die Wohnraumkonzeption Stadt Remseck beschlossen. Diese beinhaltet verschiedene Wege, um den Anteil an kostengünstigem bzw. gefördertem Mietwohnungsbau im Stadtgebiet zu erhöhen. Die Ziele der Konzeption wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 19.10.21 im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Haushaltsanträgen erneut diskutiert und bestätigt.

Zusätzlich zu den Inhalten der Wohnraumkonzeption wurden zu verschiedenen Haushaltsjahren Anträge der Fraktion Bündnis 90 die Grünen bzw. der SPD Fraktion gestellt, über eine eigene Wohnungsgesellschaft bzw. Baugenossenschaft nachzudenken.

## **Initiative des Landkreis Ludwigsburg**

Das Problem des Mangels an kostengünstigem Mietwohnungsbau ist in Baden-Württemberg flächendeckend vor allem aber in den Ballungsräumen vorhanden, die Wohnungsbindungen bzw. Belegungsrechte laufen aus, so dass sich die Problematik in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Die Wohnungsnot hat inzwischen auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erreicht. Es wurde ermittelt, dass pro Jahr bis zu 6.500 Wohnungen zusätzlich erforderlich wären, um dem Bedarf nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden. Wie in anderen Kommunen auch, ist es in der Stadt Remseck personell und wirtschaftlich nicht darstellbar, eine eigene Wohnbaugesellschaft / Baugenossenschaft zu betreiben. Der Landkreis Ludwigsburg hat deshalb die Initiative ergriffen, eine Genossenschaft – die Bürgergenossenschaft Wohnen BGW– zu gründen, bei der interessierte Kommunen Mitglied werden können.

## **Bürgergenossenschaft Wohnen (BGW)**

Die Finanzierung der BGW ist wie folgt vorgesehen

- Anteile KSK bis 1,5 Mio.
- Verlorener Zuschuss Landkreis 400.000 €
- Verlorener Zuschuss Land (in Prüfung)
- Inanspruchnahme Förderung Landeswohnraumförderung (LaWo) sowie Förderung aus dem Bereich Klimaschutz (BEG/KfW)
- Grundstücke der Kommunen gegen Genossenschaftsanteile
- Nutzungsbezogene Pflichtanteile und freiwillige Anteile aus der Bürgerschaft
- Pflichtanteile und Eintrittsgelder Mitgliederkommunen

Für die Stadt Remseck bedeutet dies, dass vier Pflichtanteile (insg.1.000 €) für die Mitgliedschaft zu entrichten sind. Darüber hinaus ist ein Grundstück in die Genossenschaft einzubringen, auf dem sozialer Wohnungsbau realisiert werden kann. Für das Grundstück erhält die Stadt Genossenschaftsanteile. Grundstück und Gebäude verbleiben im Eigentum der Genossenschaft.

## **Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH**

Es ist nicht vorgesehen, bei der BGW einen eigenen Personalbestand aufzubauen, die Geschäftsbesorgung soll über die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH erfolgen, die über umfangreiche Erfahrungen in diesem Sektor verfügt. D.h., diese baut und verwaltet die Liegenschaften, so dass weder beim Landkreis noch bei den Kommunen zusätzliches Personal erforderlich wird. Die rechtliche Prüfung des Verfahrens ist erfolgt und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

### **Besonderheiten der Bürgergenossenschaft**

Neben dem personellen und finanziellen Vorteil für die Stadt Remseck bei der Ersterstellung des Gebäudes durch die BGW, entstehen auch über die Lebens- bzw. Vermietungsdauer des Gebäudes weitere Vorteile durch eine Mitgliedschaft:

- Dauerhaftes Mitspracherecht der Kommunen durch Mitgliedschaft
- zwei Vertreter der öffentlichen Hand im Aufsichtsrat (Kreis und/oder Kommune)
- Alle Risiken bei BGW (Investition, Leerstand, Mietausfall, Instandsetzung)
- Sämtliche Subventionen sorgen für dauerhaft günstige Mieten
- Wohnungsmix frei / LaWo (ca. 60:40) = sozial ausgewogene Belegung
- Pro LaWo-Wohnung 2.000 € von L-Bank für Kommune
- Belegungsrechte / Vorschlagsrechte für die Kommunen über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes

### **Empfehlung**

Die Stadtverwaltung sieht in der Beteiligung an der BGW eine positive Ergänzung zu den Maßnahmen der Wohnraumkonzeption. Es wird zusätzlicher Mietwohnungsbau – sowohl frei finanziert wie auch sozial gebunden – generiert. Der finanzielle Beitrag der Stadt Remseck besteht in der Einbringung des Grundstücks und der Schaffung des Planungsrecht. Der Verlust der Grundstückseinnahmen wird durch den Mehrwert an Mietwohnungen ausgeglichen.

Voraussetzung für die Gründung der Bürgergenossenschaft ist ein frühzeitiges Signal möglichst vieler Kommunen, Mitglied zu werden. Es haben bereits 3 Kommunen aus dem Landkreis eine Zusage erteilt. Es wird deshalb empfohlen, einen Grundsatzbeschluss für die Mitgliedschaft zu fassen.

### **Anlagen:**