



Arbeitsgruppe

**Interkommunale stadregionale Gesellschaft
(IstaG)**

der Städte und Gemeinden Altenberge, Dren-
steinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Ostbevern,
Senden, Sendenhorst und Telgte

DOKUMENTATION

**Präsentation: IstaG-Modell Wohnen
Münster, 10. August 2023**

1 Die IstaG-AG stellt sich und ihre Überlegungen vor

Unter dem Dach der Stadtregion Münster haben die Bürgermeister der Städte Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Ostbevern, Senden, Sendenhorst und Telgte im zurückliegenden Jahr ein Modell („IstaG-Modell Wohnen“) für die Gründung einer gemeinsamen Wohnungsgesellschaft erarbeitet. Dies wurde im Vorfeld der kommunalen Beratungen zur Einleitung der Gründung am 10. August 2023 im Fürstenberghaus der Universität Münster vorgestellt.

Weit über 100 Gäste aus den beteiligten Kommunen und aus dem Münsterland sind der Einladung gefolgt. Moderiert und eingeleitet von Bürgermeisterin Katrin Reuscher (Sendenhorst) und Jörn Möltgen (Havixbeck) wurden die unterschiedlichen Facetten des IstaG-Modell Wohnen beleuchtet.

2 Die Bundesministerin zu Besuch bei der IstaG-AG

Die Bundesbauministerin Klara Geywitz hat ihren Besuch in Münster genutzt, um die Arbeit der IstaG-AG in ihrer Eröffnungsrede zu würdigen. Sie hat die Kommunen der Stadtregion Münster ermutigt, „gute Lösungen für eine aktive Boden- und Wohnungspolitik zu finden“ und die darin liegenden „Chancen zu ergreifen“. Dabei auf die zum Beispiel in der Abfallwirtschaft etablierten Formen der kommunalen Zusammenarbeit zurückzugreifen, sei gerade für kleinere Kommunen sinnvoll. Das IstaG-Modell sei beispielgebend und nach ihrer Kenntnis für Deutschland einmalig. Das darin zum Ausdruck kommende Engagement für den geförderten Wohnungsbau sei angesichts der Wohnungsmarktlage besonders wichtig. In diesem Zusammenhang verwies die Ministerin darauf, dass die Bundesregierung für die nächsten fünf Jahre 18 Milliarden Euro Bundesmittel für den geförderten Wohnungsbau bereitstellt, die von den Ländern



aufgestockt und in die jeweilige Landeswohnraumförderung eingebracht werden können.



3 Grußwort und Fachbeitrag des MHKBD NRW

Daran setzt auch die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen an. Staatssekretär Daniel Sieveke vom NRW-Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKDB) verwies in seiner Videogrußbotschaft auf die angesichts von Baukostensteigerungen und Zinsanstieg aktuell besonders großen Herausforderungen für den Wohnungsbau.



Er sprach die Bürgermeister der IstaG-AG direkt an und beschrieb es als ein „wichtiges Signal an die Bürgerschaft, dass Sie als Bürgermeister aktive Überlegungen betreiben“. Ähnlich wie die Bundesministerin verwies er auf die Chancen der kommunalen Kooperation in diesem besonders wich-

tigen Themenfeld und ordnete abschließend ein: „Wohnen und vor allem bezahlbares Wohnen in all seinen Facetten (...) ist eine der zentralen und drängenden Fragen unserer Zeit.“

Ebenfalls vom MHKDB aus Düsseldorf kommend vertiefte Ulrich Kraus die Perspektive des Landes auf das Engagement der IstaG-AG. In seinem Fachvortrag (Präsentationsfolien in der Anlage) verwies er zunächst auf den hohen Wohnungsbedarf und den besonderen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Hinzu kommt mit Blick auf den bezahlbaren Wohnraum, dass in ganz NRW und so auch in der Stadtregion Münster in erheblichem Umfang mit einem weiteren Ende der Belegungs- und Mietpreisbindungen zu rechnen ist. Der Neubau geförderter Wohnungen hat bislang nicht ausgereicht, diesen Rückgang zu kompensieren. Von daher sind hier mehr Anstrengungen erforderlich.



Ulrich Kraus verwies darauf, dass insbesondere in ländlichen Regionen und kleineren Städten der geförderte Wohnungsbau bislang unzureichend in Schwung kommt, obwohl auch hier mittlerweile ein hoher Bedarf feststellbar ist. Seine Überlegungen dazu sind, dass hier bisweilen veraltete Vorstellungen vom sozialen Wohnungsbau der 70er Jahre überlebt haben und unberechtigte Vorbehalte bestehen, die Investorenlandschaft zu wenig Interesse an diesem Segment hat und schließlich auch die kleinen Kommunalverwaltungen mit der

Wahrnehmung von Wohnungsbauaufgaben überfordert sein können.

In seinem anschließenden Plädoyer für ein stärkeres Engagement für den geförderten Wohnungsbau hob er nicht nur die unmittelbaren wohnungspolitischen Ziele hervor. Er führte darüber hinaus an, dass ein kommunales Wohnungsunternehmen in besonderer Weise als Stütze der Baukonjunktur für das örtliche Handwerk wirksam werde und zudem zielgerichtet zeitgemäßen Wohnraum für dringend benötigte Arbeitskräfte (z. B. Auszubildende) bereitstellen könne.

4 Ein gutes Beispiel aus der Nachbarschaft: Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rheine

Die Stadt Rheine hat im Jahr 2003 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Heute bewirtschaftet die Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH nicht nur 400 kommunale Wohnungen und neun Kitas, sondern übernimmt im Auftrag der Stadt vielfältige weitere Stadtentwicklungsaufgaben zum Beispiel in der Aufwertung ehemals problematischer Viertel oder aktuell in der Entwicklung einer städtebaulich hoch attraktiven Klimaschutzsiedlung.



Der Erste Beigeordnete Mathias Krümpel hat ausgeführt, dass es der Stadt Rheine

besonders wichtig ist, einen „Hebel gegen den Verlust von gefördertem Wohnraum“ in der Hand zu haben: „Der private Markt hat in den vergangenen Jahren fast nichts gemacht in dem Bereich. (...) Und wir haben mit der Wohnungsgesellschaft in den vergangenen Jahren fast 200 geförderte Wohnungen errichtet. Die wären sonst nicht da!“ Wichtig seien dabei vor allem die Belegungsrechte für die Unterbringung von Haushalten: „Wenn man einen Bestand von 400 Wohnungen hat, dann ist es einfacher an dieser Stelle.“



Mit „schlanken Strukturen“ und im kommunalen Alleineigentum agiert die Wohnungsgesellschaft in einem sehr engen Schulterchluss mit der Stadt. Im Durchschnitt wird ein jährlicher Überschuss von 100 Tsd. Euro erwirtschaftet, die in der Regel zur Stärkung der Handlungsfähigkeit im Unternehmen verbleiben. Im Ergebnis der zwanzigjährigen Geschäftstätigkeit verfügt die Wohnungsbaugesellschaft heute über 60% Eigenkapital und kann so ausgestattet vielfältige Aufgaben für die Stadt Rheine wahrnehmen. Dementsprechend fällt das Fazit von Mathias Krümpel aus: „Ich kann mir die Stadt Rheine mit rund 80.000 Einwohnern nicht vorstellen ohne unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft. (...) Für uns sie ein Segen und wir werden sie auch weiter stärken.“

5 Das IstaG-Modell

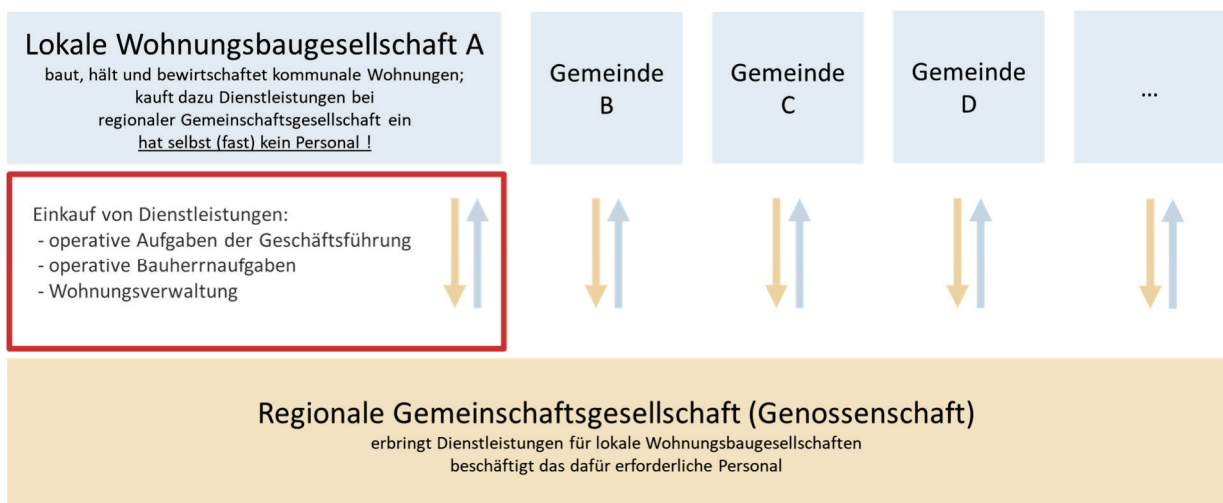
Die Grundzüge des Modells wurden durch Herrn Bernhard Faller (Quaestio Forschung & Beratung) und Herrn Dr. Luxem (LHP Rechtsanwälte und Steuerberater) erläutert. Grundsätzlich gilt, dass sich die beteiligten Kommunen die am Beispiel der Stadt Rheine geschilderten Handlungsmöglichkeiten gemeinsam erschließen wollen. Somit erweitert das IstaG-Modell das kommunale Handlungsspektrum und eröffnet den Kommunen eine aktivere Rolle in der Stadt- und Wohnsiedlungsentwicklung, die sonst allenfalls größeren Kommunen zugänglich ist. Im Verbund mehrerer kleiner Kommunen werden durch das IstaG-Modell mittelfristig eine nachhaltig zu bewirtschaftende Größenordnung erreicht und gleichzeitig im Verbund größtmögliche Unabhängigkeit und Handlungsspielräume für die einzelnen Partnerkommunen sichergestellt.

Dazu wird in jeder Partnerkommune eine lokale Wohnungsbaugesellschaft als 100%ige Tochter der Kommune gegründet. Vorgeschlagen wird, dass die Kommunen hierzu jeweils eine GmbH & Co. KG gründen. Herr Dr. Luxem hat erläutert, dass dies zwar vordergründig kompliziert erscheint,



es sich aber dennoch um ein „sehr schlankes Gebilde“ handelt, das verschiedene Vorteile miteinander verbindet. Dabei hat die GmbH & Co. KG zwei Gesellschafter: Erstens die Kommune als Kommanditist und zweitens die kommunale GmbH als Komplementär. Dadurch wird für das Gesamtkonstrukt eine Haftungsbeschränkung erreicht, weil die GmbH als Komplementär zwar voll haftet, dies aber aufgrund ihrer Rechtsform nur beschränkt tut. Gleichzeitig kann die KG als eigentliche Hauptgesellschaft diverse Steuervorteile nutzen, so fällt zum Beispiel bei der Übertragung von Grundstücken keine Grunderwerbssteuer (in NRW 6,5%) an. Entscheidend ist weiterhin, dass die GmbH & Co. KG nicht im steuerrechtlichen Sinne als „gewerblich“ und stattdessen als „vermögensverwaltend“ eingestuft werden kann. Um dies zu gewährleisten, darf der persönlich haftende

Das IstaG-Modell Wohnen: Lokale Wohnungsbaugesellschaften und regionale Gemeinschaftsgesellschaft (Dienstleistungs-Genossenschaft)



Quelle: Quaestio

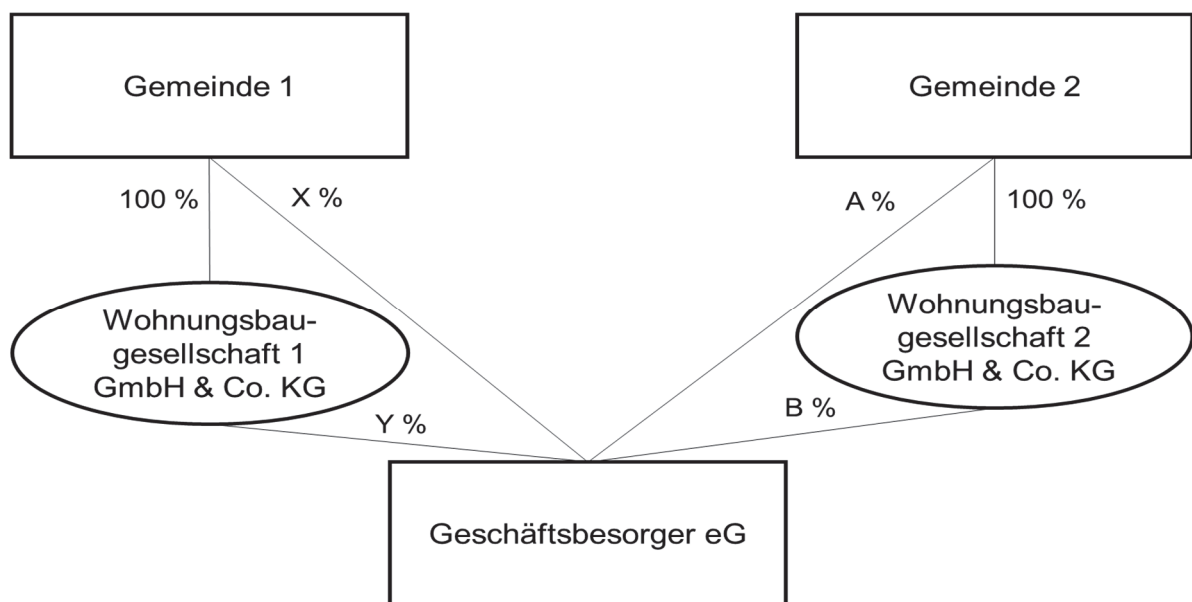
Gesellschafter keine Kapitalgesellschaft sein. Mit der Kommune als Kommanditistin verbunden mit der Geschäftsführerfunktion kann dies erreicht werden. Im Ergebnis kann auf diesem Weg eine weitgehende Freiheit von Körperschafts- und Gewerbesteuer für die Wohnungsgesellschaft und bei der Einkommenssteuer für die Kommune als „persönlicher“ Gesellschafter erzielt werden. Andere Lösungen für die lokale Ebene sind jedoch ebenfalls möglich und könnten im nachfolgenden Gründungs-procedere abgestimmt werden.



Die kommunalen Gesellschaften sind in jedem Fall wirtschaftlich voneinander unabhängig und deren Ausrichtung sowie Geschäftsbetrieb wird allein durch die jeweilige Kommune gesteuert. Dies bedeutet insbesondere jede Kommune entscheidet selbst, welche Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet für die eigene Gesellschaft bereitgestellt werden sowie wann und mit welchen Wohnungen diese bebaut werden.

Gleichwohl werden durch das vorgestellte IstaG-Modell Wohnen im bestmöglichen Umfang auch Ressourcen gebündelt und geteilt, weil alle Partner gleichzeitig im Verbund eine Genossenschaft gründen, die als Dienstleister und Geschäftsbesorger für die lokalen Gesellschaften fungiert, so dass die lokalen Gesellschaften weitgehend auf eigenes Personal verzichten können. Die Beteiligung der lokalen Ebene an der gemeinsamen Genossenschaft ermöglicht eine sogenannte Inhouse-Fähigkeit, so dass die

Das IstaG-Modell Wohnen: Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Geschäftsbesorger eG



Quelle: Gemeinsame Stellungnahme LHP Rechtsanwälte / Lenz u Johlen Rechtsanwälte

Kommunen die gemeinsame Genossenschaft ohne Ausschreibung mit der Geschäftsbesorgung beauftragen können.

Die Organisation und Steuerung der Geschäftsbesorger-Genossenschaft liegen in den Händen sowohl aller mitwirkenden Kommunen als auch ihrer Gesellschaften, die beide jeweils einen Genossenschaftsanteil halten. In der späteren Diskussion haben die ebenfalls an den vorhergehenden Modellüberlegungen beteiligten Rechtsanwälte Dr. Elmar Loer und Dr. Gerrit Krupp (Lenz & Johlen Rechtsanwälte) ergänzt, dass das IstaG-Modell auch unter kommunalrechtlichen und vergaberechtlichen Aspekten zulässig und empfehlenswert ist. Insgesamt sei das IstaG-Modell auch aus juristischer Sicht „ein tragfähiges Modell“.

6 Wirtschaftliche und haus-haltswirtschaftliche Aspekte

Bei der Vorbereitung des IstaG-Modells wurden bereits umfangreiche Überlegungen und Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des kommunalen Wohnungsbaus angestellt. Es wurde angekündigt, dass diese für die kommunalen Beratungen zur Verfügung gestellt werden. Gleichwohl wurde deutlich, dass die Fördermittel des Landes es ermöglichen, dass die Kommunen mit dem Neubau geförderter Wohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine leichte Rendite („Schwarze Null“) erzielen können.

Allerdings braucht der kommunale Wohnungsneubau eine Anschubfinanzierung. Darauf haben die Kämmerer Stephan Herzig (Telgte) und Phillip Geißler (Senden) in ihrem Beitrag hingewiesen. Die lokalen Wohnungsbaugesellschaften können die zu bauenden Wohnungen zwar zu großen Teilen mit den Förderdarlehen des Landes

fremdfinanzieren. Circa 20% des Investitionsvolumens müssen jedoch im Wege der Eigenkapitalbereitstellung finanziert werden. Hierzu haben die beiden Kämmerer folgende Beispielrechnung aufgemacht: „Für den Eigenkapitalanteil zur Finanzierung von 50 Wohnungen (20 % entsprechen ca. 3,4 Mio. Euro) kann eine Belastung des Haushalts von deutlich über 100.000 Euro pro Jahr durch zusätzliche Zinsaufwendungen entstehen. Die Zahl variiert natürlich in Abhängigkeit der lokalen Situation und des Zinsniveaus.“ Mit Blick auf die jüngst hinzugekommenen Belastungen für die lokalen Haushalte folgerten Stefan Herzig und Philipp Geißler: „Hier steht der Politik in den jeweiligen Kommunen ein harter Prozess bevor, in dem Abwägungen getroffen werden müssen.“



7 Kommentierungen der IHK Nord-Westfalen und des Kreises Warendorf

In einer von Bürgermeisterin Katrin Reuser und Bürgermeister Jörn Möltgen moderierten Diskussionsrunde kamen auch der Kämmerer des Kreises Warendorf Dr. Stefan Funke sowie Jens von Lengerke von der IHK Nord-Westfalen zu Wort.



Herr Dr. Funke kommentierte zunächst den Beitrag der Kämmerer aus Telgte und Senden: „Ich halte die Aufgabe für so wichtig, dass diese Anlaufverluste, die es möglicherweise geben wird, getragen werden müssen.“ Der Möglichkeit, von Seiten des Kreises eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, erteilte er jedoch eine Absage. Zentral für diese Haltung sei es, dass der Kreis keine eigenen Grundstücke hat und auch stadtplanerisch nicht in der Zuständigkeit ist. Die Städte und Gemeinden seien besser geeignet, diese Aufgaben zu übernehmen.

Auch aus der Perspektive der Unternehmen hat die Wohnungsversorgung eine hohe Relevanz. Dies hob Herr Lengerke hervor: „Das Thema Fachkräftemangel ist voll da. [...] Wir machen auch Befragungen bei Wirtschaftsunternehmen relativ stetig. Und da kommt immer inzwischen eine Kombination raus. Nicht nur ‚Wir brauchen Fachkräfte‘. Sondern: ‚Selbst wenn wir sie hätten, wir wissen gar nicht, wo wir sie unterbringen können.‘ Das heißt, das Thema mangelnder Wohnraum hier in der Region ist ein Riesenthema. [...] Jede Wohnform wird gesucht und das ist wachstumshemmend.“



8 Die Perspektive der Bürgermeister

Bürgermeister Wolfgang Pieper (Telgte) und Bürgermeister Sebastian Seidel (Everswinkel) haben in ihrem Beitrag deutlich gemacht, welchen hohen Stellenwert der kommunale Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Wohnungsbau für die Kommunen hat. Angesichts der Verteuerung des Wohnens hat die Sicherung eines Angebots bezahlbarer Wohnungen höchste Priorität. „Wir sind gerade als Kommune der größte Mieter am Markt und es kann doch nicht sein, dass wir am Markt mit unseren Bürgern konkurrieren.“ Ein kommunaler Wohnungsbestand erweitere zudem die Möglichkeiten, dringliche Unterbringungsaufgaben kostengünstiger bewältigen zu können.



Längst sind von den Wohnungsmarktpässen und Mietpreissteigerungen auch Mittelschichten betroffen: „Es geht um Leute mitten aus der Gesellschaft und die

wollen wir nicht verlieren.“ Die für den geförderten Wohnungsbau geltenden Einkommensgrenzen umfassen einen großen Teil der Bevölkerung, weshalb sich die geplanten kommunalen Gesellschaften mit ihrem vergünstigten Wohnungsangebot auch an breite Bevölkerungsschichten wenden können.

Die Bürgermeister Sebastian Träger (Senden) und Karl Reinke (Altenberge) haben in ihrem Beitrag verdeutlicht, dass die große Herausforderung, „ausreichend passenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, eine Konsequenz der hohen Attraktivität der Region und des daraus resultierenden Wachstums an Arbeitsplätzen und Einwohnern ist. Daran gemessen wurde in der Vergangenheit zu wenig gebaut.



Bislang beschränkte sich die kommunale Einflussmöglichkeit auf die Ausweisung von Bauland in Verbindung mit der Bauleitplanung. Die Zusammenarbeit mit Investoren z. B. bei der Grundstücksvergabe hat sich in den letzten Jahren als zunehmend schwierig dargestellt. Ergebnis ist, „dass nicht öffentlich geförderter Wohnraum entstanden ist, sondern – renditegetrieben – Wohnraum mit immer höheren Mieten“. Durch die gemeinsamen Wohnungsgesellschaft haben die Kommunen künftig mehr Einfluss. „Das wollen wir nutzen“. Die beiden Bürgermeister sehen die Kommunen in der Verantwortung für vielfältige Unterbringungsaufgaben, für die derzeit viele Woh-

nungen angemietet werden und die entsprechend die Haushalte belasten. Das betrifft nicht nur Geflüchtete, sondern auch und vor allem ganz normale Bürger mit wichtigen Berufen wie Feuerwehrleute, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind und in den Gemeinden gehalten werden sollten.

Mit Blick auf die wirtschaftlichen Herausforderungen ergänzten Sebastian Träger und Karl Reinke: „Ganz ohne Risiko ist eine Wohnungsbaugesellschaft nicht. Sie bietet jedoch die große Chance, langfristig kommunales Vermögen aufzubauen statt es kurzfristig zu versilbern.“ Über die wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Aspekte hinaus betonten die beiden Bürgermeister, dass das IstaG-Modell die Chance beinhaltet, zukünftig einen wichtigen strategischen Partner an der Hand zu haben, der die Gemeinden bei der Umsetzung unterschiedlicher Stadtentwicklungsaufgaben unterstützt.



Der Leiter die IstaG-Arbeitsgruppe Bürgermeister Karl Piochowiak (Ostbevern) hat zusammen mit seinem Kollegen Bürgermeister Carsten Grawunder (Drensteinfurt) die Kooperation in der Stadtregion Münster und in der IstaG-Arbeitsgruppe gelobt. Besonders wertvoll sei, dass die gewachsene vertrauensvolle Zusammenarbeit vom Gedanken der gegenseitigen Unterstützung geprägt ist und damit - wie auch beim IstaG-Modell Wohnen - als Hilfestellung für die Bewältigung lokaler Aufgaben fungiert: „Das ist die ganz große Chance in dieser

Stadtregion gewesen. Dass wir uns auf Augenhöhe ehrlich miteinander und lösungsneutral mit diesen Modellen auseinandersetzen konnten.“

Schließlich haben die beiden Bürgermeister einen Bogen zur Eröffnungsrede von Ministerin Klara Geywitz geschlagen, die ebenfalls die Chancen der interkommunalen Kooperation hervorgehoben hat. Insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels sei es für die Kommunen zunehmend erforderlich, Ressourcen im Wege der intensivierten Zusammenarbeit zu bündeln.

So hat es erst die stadtregionale Zusammenarbeit ermöglicht, das nun vorliegende Modell zu entwickeln und sehr gewissenhaft zu prüfen. „Wir haben die Treffen dazu genutzt, alles, was bedenklich ist, ernsthaft zu prüfen. (...) Der große Erfolg ist, dass das Modell jetzt auf dem Tisch liegt.“

9 Wie geht es weiter?

Aus den abschließenden Statements und Nachfragen der Gäste im Saal sprach viel Zustimmung und Anerkennung für die geleistete Arbeit. Wortmeldungen aus benachbarten Kommunen machten zudem deutlich, dass das IstaG-Modell Wohnen auch dort auf Interesse stößt.

Unabhängig von der Möglichkeit des späteren Einbezugs weiterer Kommunen ist nun für September geplant, die kommunalen Gremien in den acht beteiligten Kommunen auf der Basis des erarbeiteten Exposés umfassend zu informieren. So kann vor Ort zeitnah über die Gründung der jeweiligen lokalen Gesellschaft und die Beteiligung an der regionalen Genossenschaft entschieden werden.

Impressionen



Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle der Stadtregion Münster
im Stadtplanungsamt der Stadt Münster
Albersloher Weg 33
48127 Münster

Bearbeiter:

Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstr. 17
53175 Bonn

Fotonachweise:

Stadt Münster, Heiner Witte



Arbeitsgruppe
Interkommunale Stadtregionale Gesellschaft (IstaG)
der Städte und Gemeinden Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Ostbevern, Senden, Sendenhorst und Telgte

Herzlich Willkommen

Informations- und Diskussionsveranstaltung
zum Interkommunalen Stadtregionalen
Gesellschaftsmodell Wohnen (*IstaG-Modell Wohnen*)

1

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Wohnungspolitische Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Veranstaltung zum IstaG-Modell Wohnen in der Stadtregion Münster
10. August 2023 in Münster

2

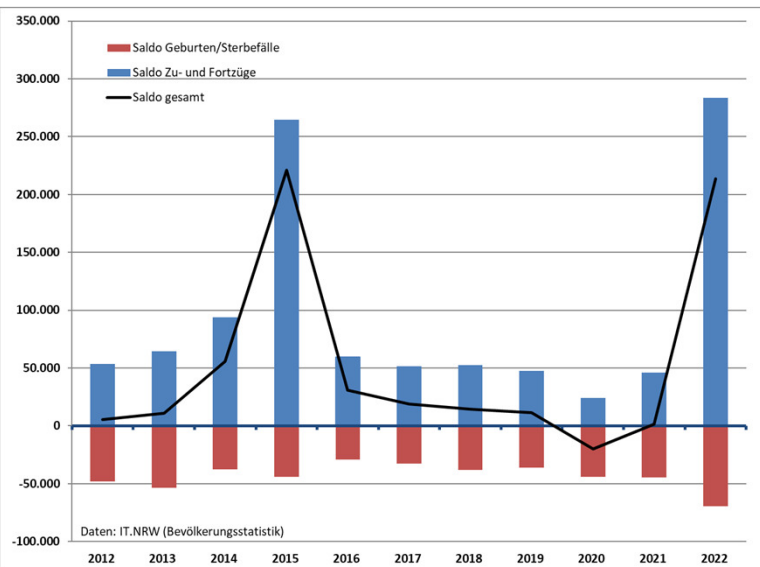
Wohnungsbedarf in Nordrhein- Westfalen

Schlaglichter

– quantitativer Bedarf: **MEHR** Wohnungen

3

Bevölkerungs- entwicklung

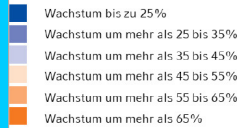


4

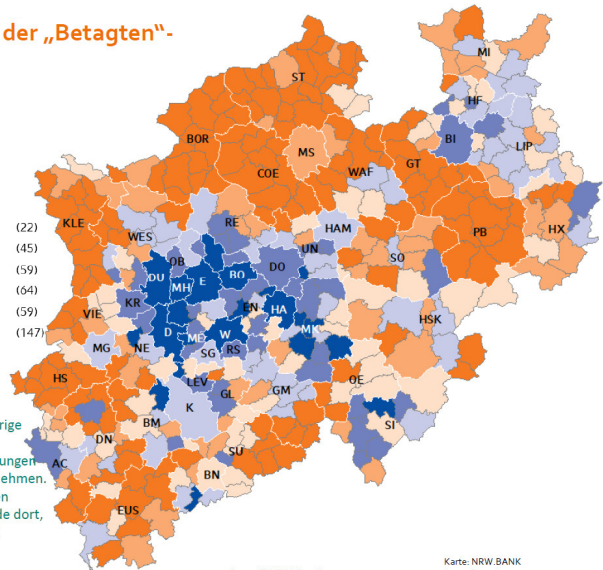
Zunahme älterer Haushalte

Erwartete Entwicklung der „Betagten“-Anzahl (75+) 2021-2050

Ø NRW: +43,5% Wachstum



2050 wird es im Land 44 % mehr Hochaltrige geben als heute. Auch wenn nur ein Teil Pflege benötigt oder barrierearme Wohnungen benötigt, wird die Nachfrage immens zunehmen. Besonders betroffen sind die heute jungen Regionen, insb. Umland und Land – gerade dort, wo altersgerechte Angebot noch rar sind.



Daten: IT.NRW (Bevölkerungsprognose 2021-2050, eigene Berechnung)
Karte: NRW BANK

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

5

5

Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen

Schlaglichter

- quantitativer Bedarf: **MEHR** Wohnungen
- mehr **altersgerechter** Wohnraum

Projekt Klanggarten ■ Köln-Porz ■ Wohnungs- und Siedlungs-GmbH (WSG)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Foto: Veit Landwehr

6

6

Wohnungsbedarf in Nordrhein- Westfalen

Schlaglichter

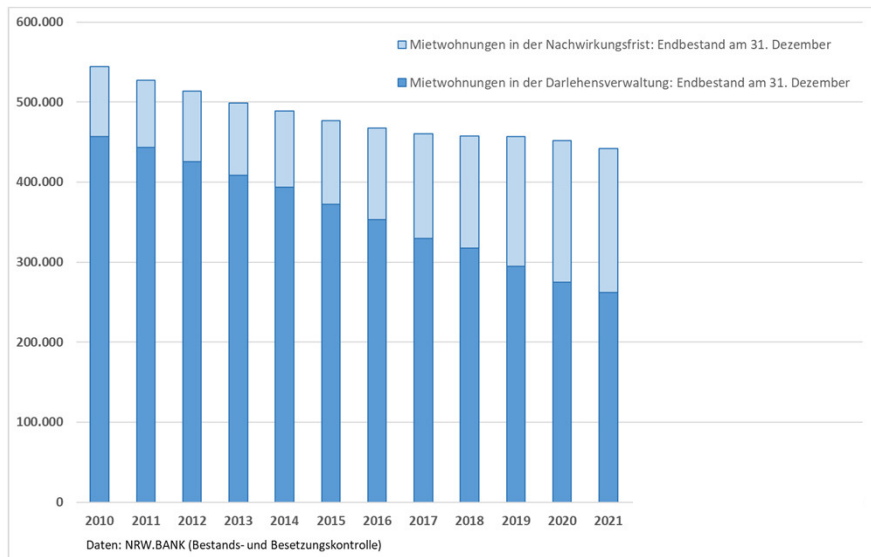
- quantitativer Bedarf: **MEHR** Wohnungen
- überall im Land: mehr **altersgerechter** Wohnraum
- **bezahlbarer** Wohnraum

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

7

7

Entwicklung der geförderten Mietwohnungs- bestände

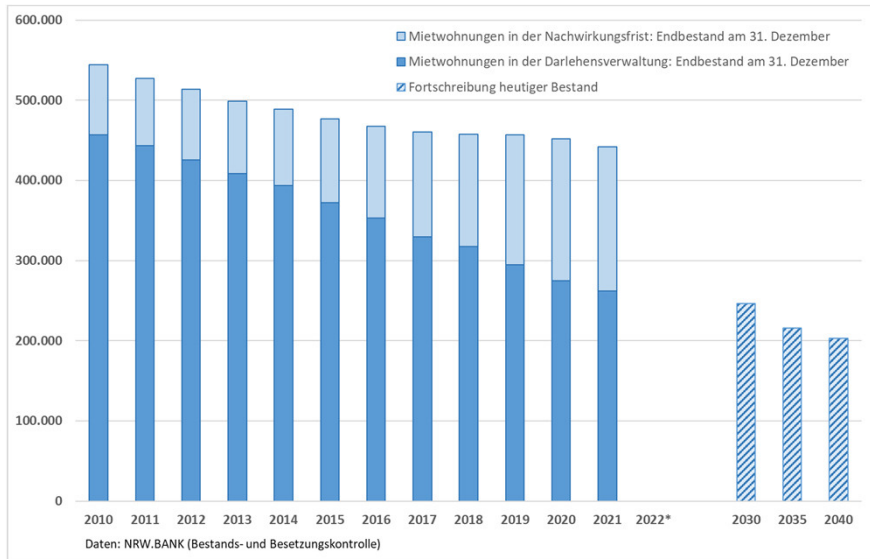


Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

8

8

Entwicklung der geförderten Mietwohnungsbestände

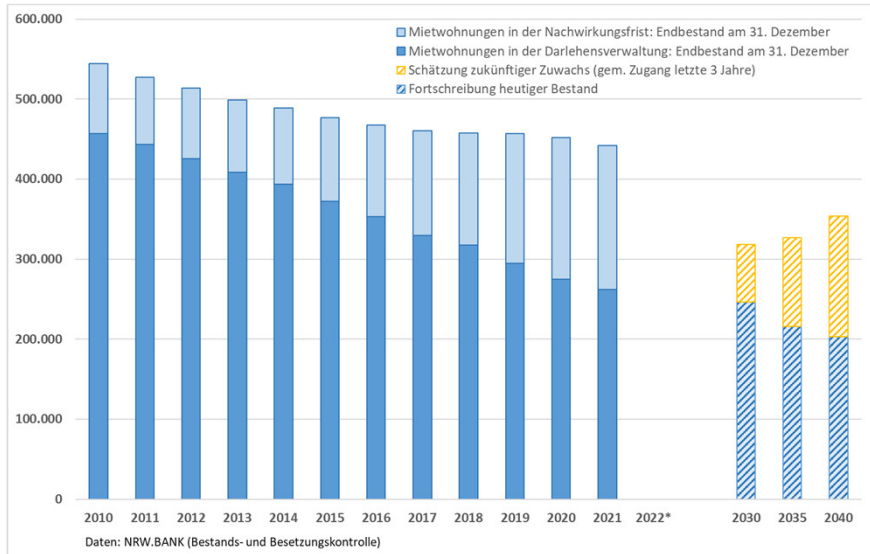


Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

9

9

Entwicklung der geförderten Mietwohnungsbestände



Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

10

10

Wohnungsbedarf in Nordrhein- Westfalen

Wohnungsbedarf in der Region Münster

- **mehr** Wohnungen
- **altersgerecht**
- **bezahlbar**

11

Veranstaltungs- reihe „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“

Ausgangslage (2021/22)

- In vielen Regionen findet kaum geförderter Wohnungsbau statt, besonders in vielen Kreisen
- Trotz hoher Bedarfe auch im ländlichem Raum

Woran liegt das?

Können wir das ändern?

12

Veranstaltungsreihe „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“

Gründe für geringe Förderung

- Kommunalpolitik:
oft **veraltete Vorstellungen** vom geförderten Wohnraum
- Andere **Investorenlandschaft**:
 - vor allem Bauträger, kaum Bestandshalter, nur wenige Genossenschaften oder kommunale Gesellschaften
 - wenig Erfahrung im geförderten Wohnungsbau
- Kleine bis mittlere Gemeinden mit **kleinen Verwaltungen**

Veranstaltungsreihe „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“

Das ist schade, denn Wohnraumförderung ist

- **Sozialpolitik**:
 - Bezahlbarer Wohnraum für die eigene Bevölkerung
 - Aufbau moderner altersgerechter Wohnangebote
 - Integration von Zuwanderern
- **Wirtschaftsförderung und Strukturpolitik**
 - Stütze der Baukonjunktur & Aufträge für das örtliche Handwerk
 - zeitgemäßer Wohnraum für Fachkräfte für örtliche Unternehmen (aktuell: Azubiwohnplätze)

Chancen einer interkommunalen Wohnungsgesellschaft

Ein kommunales Wohnungsunternehmen ist kein Garant für guten & bedarfsgerechten Wohnungsbau, macht ihn aber viel einfacher

- Gezielte Schaffung von Wohnungsangeboten, auch für spezielle Bedarfe & Zielgruppen
- **Kontinuität** im Wohnungsbau: verlässliches Angebot für Zielgruppen und Aufträge für lokales Handwerk
- Hoheit über die **Mietenpolitik**: Wohnung kann auch bezahlbar bleiben, wenn die Bindung ausgelaufen ist
- **Netzwerkfunktion** und **Partner** in Verbundprojekten
- kann Kommunen auch an anderen Stellen unterstützen, wo **immobilienwirtschaftliches Knowhow** gefragt ist





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt

Ulrich Kraus

Referat 403 Wohnungsmärkte, Staatsaufsicht NRW.BANK, Steuern

ulrich.kraus@mhkbd.nrw.de

17

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Vortrag Stadtregion Münster

Erster Beigeordneter / Stadtkämmerer

Mathias Krümpel

STADTRHEINE
Leben an der Ems

18

Rahmendaten

- gegründet 2003
(Vorteil bei Gründung: Die Stadt Rheine hat immer über einen hohen eigenen Wohnungsbestand verfügt)
- derzeit rd. 400 Wohnungen und 9 Kitas im Bestand
(weiterer Ausbau geplant)
- Bilanzsumme rd. 42 Mio. €
- Eigenkapital rd. 25 Mio. € / 58 Prozent
- *(Stadt legt rd. 2-3 Mio. € jährlich in die Kapitalrücklage für Baumaßnahmen der Gesellschaft)*
- Jahresüberschuss ca. 100 Tsd. €
(Erwartung an spätere Ausschüttungen vorhanden)
- enge Anbindung an Stadtverwaltung
- bis heute ist die Stadt Alleineigentümerin

19

Objekte



20

Schlanke Strukturen!

- Zwei Mitarbeiter (städt. Bedienstete im Nebenamt)
- Alles was geht, wird nach außen vergeben.
(Mietkostenabrechnungen, Buchführung, etc....)
- Direkter Draht zu allen Fachbereichen und Entscheidungsträgern
- Politische Anbindung durch Aufsichtsrat

Ziele:

- Beitrag zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung
- Wohnungsvergabe durch die Stadt Rheine (Belegungsrechte!)
- Soziale Verantwortung für alle Bevölkerungsschichten
- Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes
- Städtebaulich attraktiver Neubau
- Quartiersentwicklung
- Imageaufwertung einstiger Problemgegenden
- Kita Ausbau
- Rendite

Hebel: Städt. Wohnungsgesellschaft!

Beitrag zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung

Aktuell hat Rheine ca. 2039 öffentlich geförderte und damit Mietpreisgebundene Wohnungen. Die Wohnungsgesellschaft hat mit der Errichtung von ca. 199 öffentlich geförderten Wohnungen seit 2003 einen erheblichen Anteil dazu beigetragen.

Der Bedarf besteht weiter – zumal viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen.

In den nächsten 10 Jahren fallen durch Zeitablauf ca. 1160 Wohnungen aus der Bindung.

Wohnungsvergabe durch die Stadt Rheine (Belegungsrechte!)

Die Stadt Rheine hat sich die Belegungsrechte für die Wohnungen gesichert, die Vergabe erfolgt im Regelfall im Konsens mit der Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft.

Damit besteht ein maßgeblicher Einfluss der Gesellschafterin auf die Wohnungsvergaben.

➔ Soziale Verantwortung für alle Bevölkerungsschichten

- Vorrangig: sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung
- soziale Verantwortung für alle Bevölkerungsschichten
- Umsetzen der Mieter im Quartier
- ausgewogene Belegung der Wohnungen
- Versorgung von Obdachlosen/Asylbewerbern
- kein „sozialer“ Wohnungsbau, sondern „geförderter“ Wohnungsbau
- Wir bauen so, dass wir dort auch selber wohnen würden

25

Städtebaulich attraktiver Neubau und Quartiersentwicklung Beispiel Auen Carre

- Gemeinschaftsprojekt von 4 Investoren, u.a. Wohnungsgesellschaft Rheine
- gemeinsame Bewerbung auf 4 Grundstücke
- gemeinsame Errichtung von 4 gleichen Gebäuden mit je 8 Wohnungen – davon je 4 öffentlich gefördert
- die Gebäude wurden am 01.05.23 bezogen



26

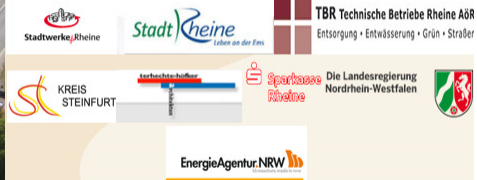
Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Städtebaulich attraktiver Neubau und Quartiersentwicklung

Beispiel Klimaschutzsiedlung Gisèle Freund Straße



Projektbeteiligte:



27

Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Imageaufwertung einstiger Problemgebenden

Altbestand



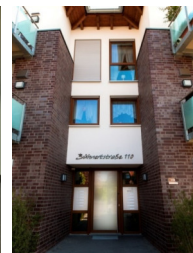
28

Imageaufwertung einstiger Problemgegenden

Neue Bebauung



Umzug der Mieter
überwiegend im Quartier
von Alt nach Neu



Ziel „Kitausbau“ Hebel: Städt. Wohnungsgesellschaft!

Bau aller neuen Kitas in Rheine!

1. hohe Qualität und Geschwindigkeit in der Bauausführung
2. enge Verzahnung zum Träger
3. Mieteinnahmen gesichert (derzeit allerdings bei Neubauten planerisch nicht mehr auskömmlich!)
4. alle Grundstücke bleiben dauerhaft im Konzern Stadt erhalten!

Ziel „Kitausbau“
Hebel: Städt. Wohnungsgesellschaft!



31

Ziel „Rendite“
Hebel: Städt. Wohnungsgesellschaft!

1. Eigenfinanzierungskraft der Gesellschaft soll gestärkt werden
2. Langfristig soll die Gesellschaft Erträge für den Haushalt generieren
3. Hohe Eigenkapitalquote der Gesellschaft bringt in unsicheren Zeiten Sicherheit
4. Bauten auch Abseits des geförderten Wohnungsbau sollen verstärkt in den Fokus genommen werden (höhere Wirtschaftlichkeit)
5. Gemeinsame Projekte (Quartiersentwicklung) mit anderen Bauträgern bringen Synergien

32

Fazit

- alle Fraktionen im Rat der Stadt Rheine stehen hinter der Gesellschaft
- die Gesellschaft ist ein wichtiger städt. Hebel am Wohnungsmarkt
- es herrscht eine außergewöhnlich hohe Mieterzufriedenheit
- Gesellschaft entwickelt sich weiter am Markt
- Entwicklung ist insbesondere an verfügbaren Flächen gebunden!
- jede Gemeinde muss ihren eigenen Weg finden, es gibt verschiedene Ansätze
- Wir sind froh eine eigene Wohnungsgesellschaft in Rheine zu haben

**Künftig: Überlegungen Gesellschaft die noch weiter
personell und finanziell zu stärken**

Herzlichen Dank und gute Beratungen!

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer
Mathias Krümpel

Das IstaG-Modell Wohnen

Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens in der Stadtregion Münster

Informationsveranstaltung

Münster, 10.08.2023

Quaestio - Forschung und Beratung GmbH
Bernhard Faller

35

Grundlegende Zielvorstellungen für die Entwicklung des IstaG-Modells



Die beteiligten Kommunen haben das Ziel, einen kommunalen Wohnungsbestand aufzubauen, um diesen Wohnungsbestand in den einzelnen Städten und Gemeinden den lokalen wohnungspolitischen Zielen folgend langfristig bewirtschaften zu können.



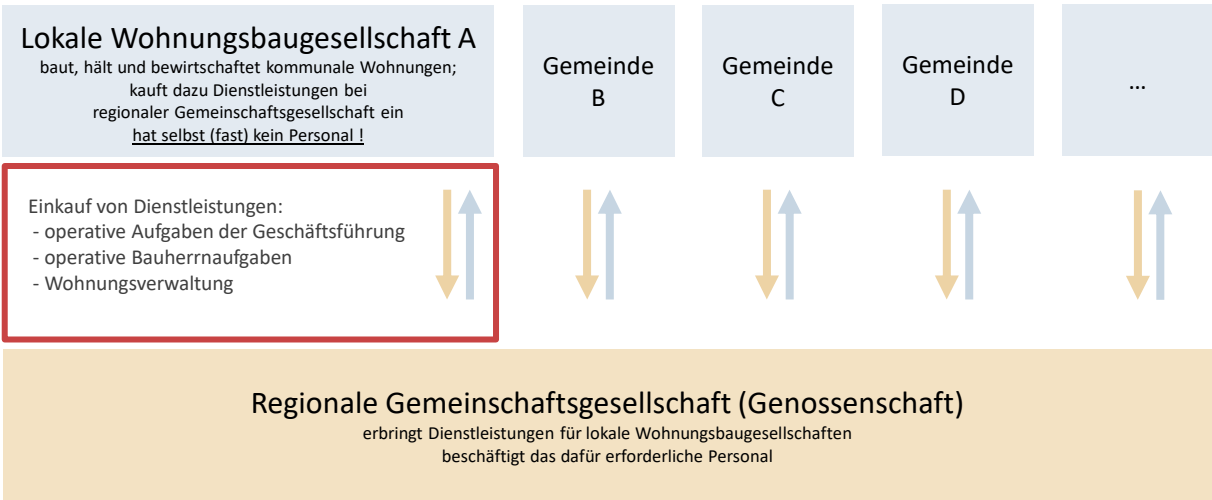
Die damit verbundenen Bewirtschaftungs- und Investitionsentscheidungen sollen möglichst vollständig in der Verantwortung der jeweiligen Städte und Gemeinden bleiben.



Die Kommunen haben ein Interesse daran, das jeweilige Wohnungsunternehmen über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus als Partner für Stadtentwicklungsaufgaben einsetzen zu können (z. B. soziale Infrastruktur, besondere Wohnformen, Umsetzung städtebaulich wichtiger oder schwieriger Vorhaben).

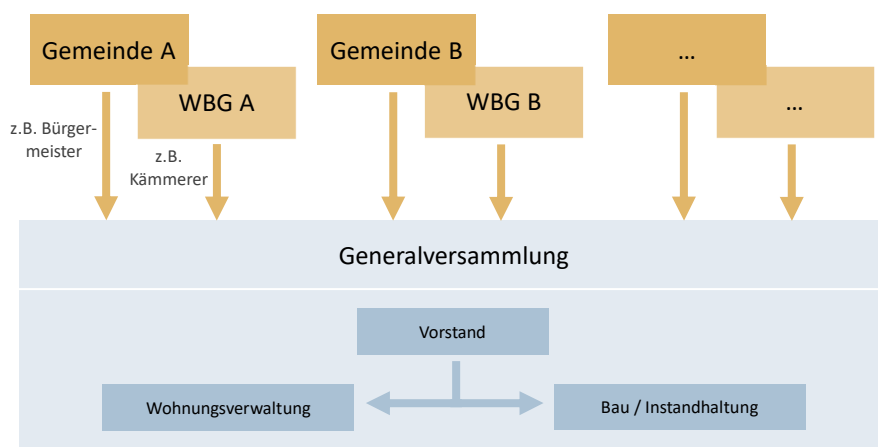
36

Das IstaG-Modell: Lokale Wohnungsbaugesellschaften und regionale Gemeinschaftsgesellschaft (Dienstleistungs-Genossenschaft)



37

Das IstaG-Modell: Lokale Wohnungsbaugesellschaften und regionale Gemeinschaftsgesellschaft (Dienstleistungs-Genossenschaft)



38

Das IstaG-Modell:

Was macht und entscheidet jede Stadt bzw. jede Gemeinde selbst?



Jede Gemeinde übernimmt die Aufgabe, für sich zu entscheiden, in welcher Rechts- und Organisationsform das lokale Wohnungsunternehmen umgesetzt wird.
(z. B. die empfohlene GmbH & Co KG, in einem Eigenbetrieb/AÖR, im Haushalt)



Jede Gemeinde entscheidet selbst über die zu bebauenden Grundstücke, die Art der darauf zu errichtenden Wohnungen und den Zeitpunkt der Grundstücksbereitstellung bzw. Bebauung.
(gefördert, freifinanziert, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser...)



Jede Gemeinde trifft die wesentlichen Bewirtschaftungs- und Investitionsentscheidungen in eigener Verantwortung.
(= keine regionale Abstimmung, keine gemeinsame Haftung für wirtschaftliche Risiken = eigenverantwortliche Abwägung zwischen wirtschaftlichen und politischen Zielen)



Jede Gemeinde entscheidet selbst darüber, wer die formelle Geschäftsführung übernimmt und über welche Gremien die lokale Wohnungsbaugesellschaft politisch gesteuert wird.
(kein sonstiges Personal -> alle operativen Aufgaben übernimmt die regionale Gesellschaft)

Das IstaG-Modell: Was machen die IstaG-Gemeinden gemeinsam?



Die IstaG-Gemeinden gründen gemeinsam eine kleine Dienstleistungs-Genossenschaft, die alle operativen Aufgaben für die kommunalen Wohnungsunternehmen übernimmt.
(= umfassende Geschäftsbesorgung für die beteiligten Kommunen)



Damit halten die IstaG-Gemeinden gemeinsam das qualifizierte Personal vor, das sie für den Aufbau und die Bewirtschaftung der kommunalen Wohnungen und sonstige Stadtentwicklungsaufgaben in den (acht) beteiligten Kommunen benötigen.



Die IstaG-Gemeinden entscheiden gemeinsam, was die Dienstleistungs-Genossenschaft unter dem Grundsatz der Kostendeckung (nicht Gewinnerzielung) zu welchen Preisen anbietet.
(operative Geschäftsführungsaufgaben, operative Bauherrnaufgaben, operative Aufgaben der Wohnungsbewirtschaftung)



Die IstaG-Gemeinden steuern gemeinsam und gleichberechtigt den Geschäftsbetrieb der Dienstleistungs-Genossenschaft.
(z. B. Einsetzen des hauptamtlichen Vorstands/Geschäftsführung, Kapazitätsplanung/Personalentwicklung, Lösen von Ressourcenkonflikten)

Das IstaG-Modell: Warum so komplex?

Vorteile:

Politische und wirtschaftliche Eigenständigkeit der beteiligten Kommunen

Kombiniert mit personalwirtschaftlichen Vorteilen



Nachteile:

Erhöhter Aufwand in der Gründung und Steuerung mehrerer Gesellschaften

Vielen Dank für Ihr Interesse!

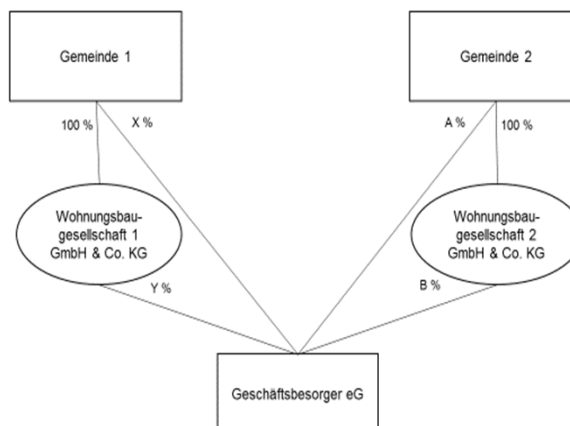


Das Modell aus rechtlicher Perspektive

Dr. Jörg Luxem (LHP Rechtsanwälte und Steuerberater)
Dr. Gerrit Krupp (Lenz und Johlen Rechtsanwälte mbH)
Dr. Elmar Loer (Lenz und Johlen Rechtsanwälte mbH)

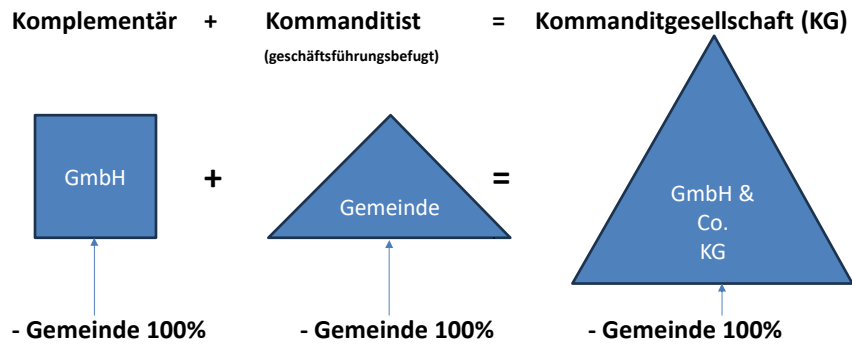
43

Stadtregion Münster Struktur von Wohnungsbaugesellschaften



44

Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG

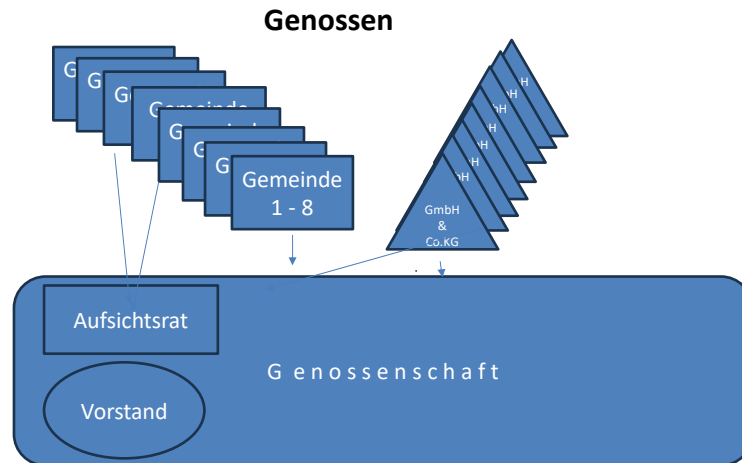


Regionale Wohnungsbaugesellschaften

GmbH & Co. KG (vermögensverwaltend)

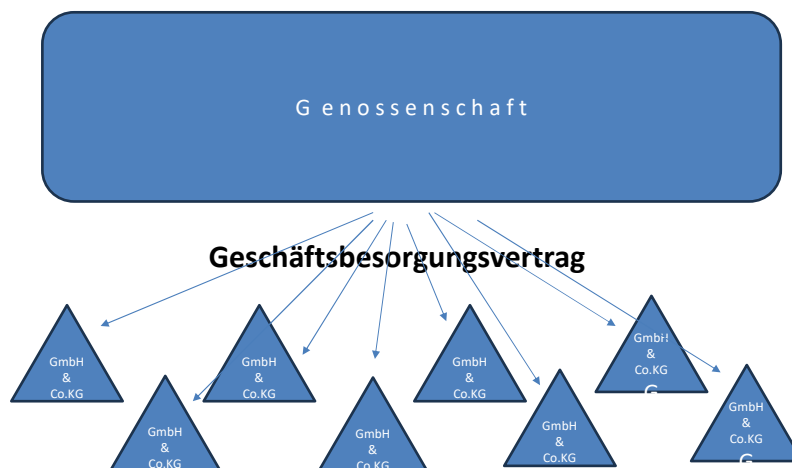
- Haftung beschränkt
- keine Nachschusspflicht
- keine Grunderwerbsteuer bei Erwerb gemeindl. Grundstücke
- keine Gewerbesteuer
- keine Körperschaftsteuer
- keine Einkommensteuer (wenn Bereich Vermögensverwaltung)
- vergaberechtliche Inhousefähigkeit

Gemeinsame Wohnungsgenossenschaft



47

Geschäftsbesorgung



48



Referenten



Dr. Jörg Luxem
Fachanwalt für Steuerrecht,
Steuerberater
Tel: +49 221 390977-382
luxem@lhp-rechtsanwaelte.de

Dr. Gerrit Krupp
Rechtsanwalt
Tel: +49 221 973 002-25
g.krupp@lenz-johlen.de

Dr. Elmar Loer
Fachanwalt für Vergaberecht
Tel: +49 221 973 93
e.loer@lenz-johlen.de