
Das IstaG-Modell Wohnen

Konzept zur Gründung eines interkommunalen
Wohnungsunternehmens
in der Stadtregion Münster

Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Ostbevern, 04.12.2023

Quaestio - Forschung und Beratung GmbH
Bernhard Faller

Warum eine kommunale Gesellschaft: Erweiterung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsfähigkeit der Kommune

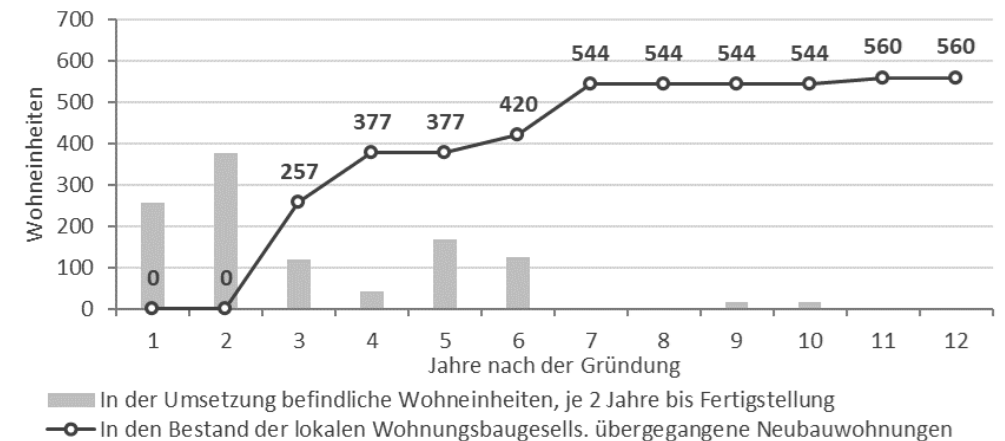
- Schwaches privates Engagement für bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau durch kommunales Engagement ergänzen
 - Derzeitige Nachfrage von Privaten nach Wohnraumförderung wahrscheinlich nur temporär (Renditen für Private langfristig nicht attraktiv genug!)
- Besserer Zugriff auf die Wohnungen zur Bewältigung von Unterbringungsaufgaben
 - Einsparungseffekte in Folge reduzierter Anmietung
- Bindungsfristen/-enden bei Privaten – Dauerhafte sozialorientierte Bewirtschaftung bei der kommunalen Gesellschaft
- Kommunale Gesellschaft als Partner für Stadtentwicklungsaufgaben = Erweiterte Handlungsfähigkeit über Wohnungsbauaufgabe hinaus
 - Quartiersentwicklung, besondere Wohnform, soziale Infrastruktur (z. B. KiTas)
- In der Folge: Fokus auf die engeren wohnungswirtschaftlichen Aufgaben

Unterstellter Wohnungsneubau in den Städten und Aufbau des Wohnungsbestandes

	geförderte Wohneinheiten		freifinanzierte Mietwohnungen	Wohneinheiten insgesamt
	Mietwohnungen	Miet-Reihenhäuser		
Altenberge	60	0	0	60
Drensteinfurt	82	13	0	95
Everswinkel	72	0	0	72
Havixbeck	39	5	0	44
Ostbevern	64	0	0	64
Senden	120	0	0	120
Sendenhorst	50	0	0	50
Telgte	39	0	16	55
Summe	526	18	16	560

Vorläufig und unverbindlich:
Umfang und Art des vorgesehenen Wohnungsbaus

Vorläufig und unverbindlich:
Aufbau des Wohnungsbestandes in den acht beteiligten Städten



Eckwerte der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Ostbevern

Angenommener Wohnungsneubau (Zahl der Wohnungen)			
freifinanziert	0		
gefördert	64		mit 6,00 €/m ² anfänglicher Kaltmiete (festgesetzte Fördermiete)
Investitionsvolumen und Finanzierung in Euro, gerundet			
Investitionsvolumen inkl. Grundstück	22.429.000		entspricht Baukosten 3.900 €/m ² ohne Grundstück (Szenario A)
- davon Eigenkapital	4.286.000	19%	
- davon Fremdkapital	18.143.000	81%	circa 85% Landeswohnraumförderung mit Tilgungsnachlass von 35%
Kommunaler Gesamtaufwand in Euro, gerundet (Eigenkapital plus Liquiditätshilfen)			
- Grundstückswerte	2.270.000		
- Finanzmittel (10% der Baukosten)	2.016.000		
- Zusätzlicher Liquiditätsbedarf	726.000		
Insgesamt	5.012.000		
VoFi-Endwert in			
Ergebnisse (nach 30 Jahren)	Euro	EK-Rendite	
Szenario A	5.138.000	0,1%	VoFi-Endwert: Vermögen plus kumulierte Überschüsse/Verluste aus der Bewirtschaftung; EK-Rendite bezogen auf kommunalen Gesamtaufwand
Szenario B	6.431.000	1,3%	
Szenario C	7.546.000	2,4%	

Enthalten sind u.a. Bewirtschaftungskosten, die langfristig einen kostendeckenden Betrieb der gemeinsamen Dienstleistungsgenossenschaft ermöglichen.

Zwei zentrale Leitgedanken

- Die wesentlichen Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen sollen möglichst eigenständig und unabhängig von den einzelnen Kommunen getroffen werden (keine Haftungs- und Risikogemeinschaft).
- Dennoch sollen die Kostensenkungsmöglichkeiten und sonstige Synergieeffekte der Zusammenarbeit gehoben werden.

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

Lokale Wohnungsbaugesellschaft A

baut, hält und bewirtschaftet kommunale Wohnungen;
kauft dazu Dienstleistungen bei
regionaler Gemeinschaftsgesellschaft ein
hat selbst (fast) kein Personal !

Gemeinde
B

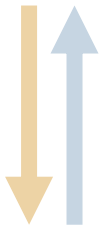
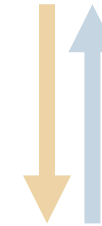
Gemeinde
C

Gemeinde
D

...

Einkauf von Dienstleistungen:

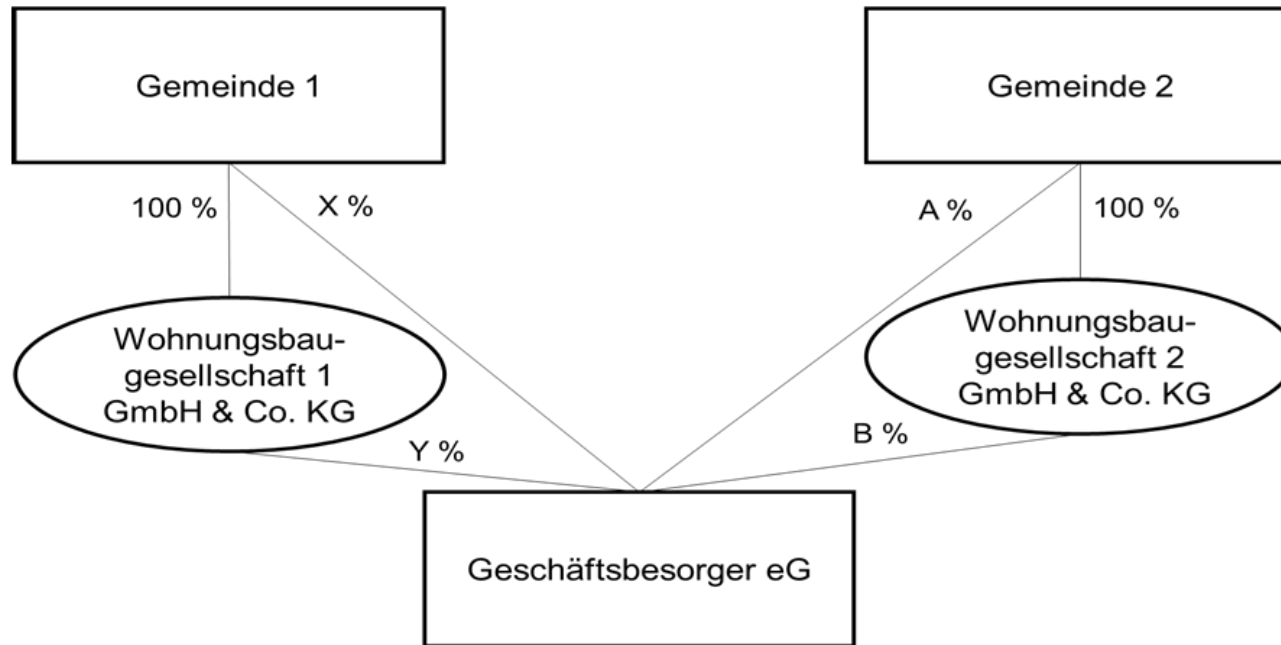
- operative Aufgaben der Geschäftsführung
- operative Bauherrnaufgaben
- Wohnungsverwaltung



Regionale Gemeinschaftsgesellschaft (Genossenschaft)

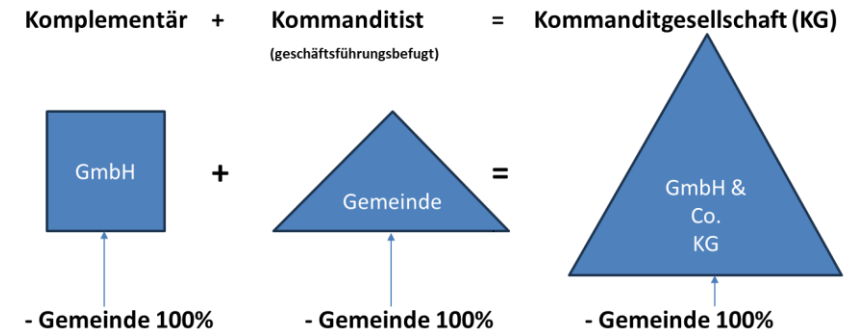
erbringt Dienstleistungen für lokale Wohnungsbaugesellschaften
beschäftigt das dafür erforderliche Personal

Das IstaG-Modell: Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (GmbH & Co KG) und Geschäftsbesorger eG



Quelle: Gemeinsame Stellungnahme LHP Rechtsanwälte / Lenz u Johlen Rechtsanwälte

Empfohlene Rechtsform für die lokale 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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

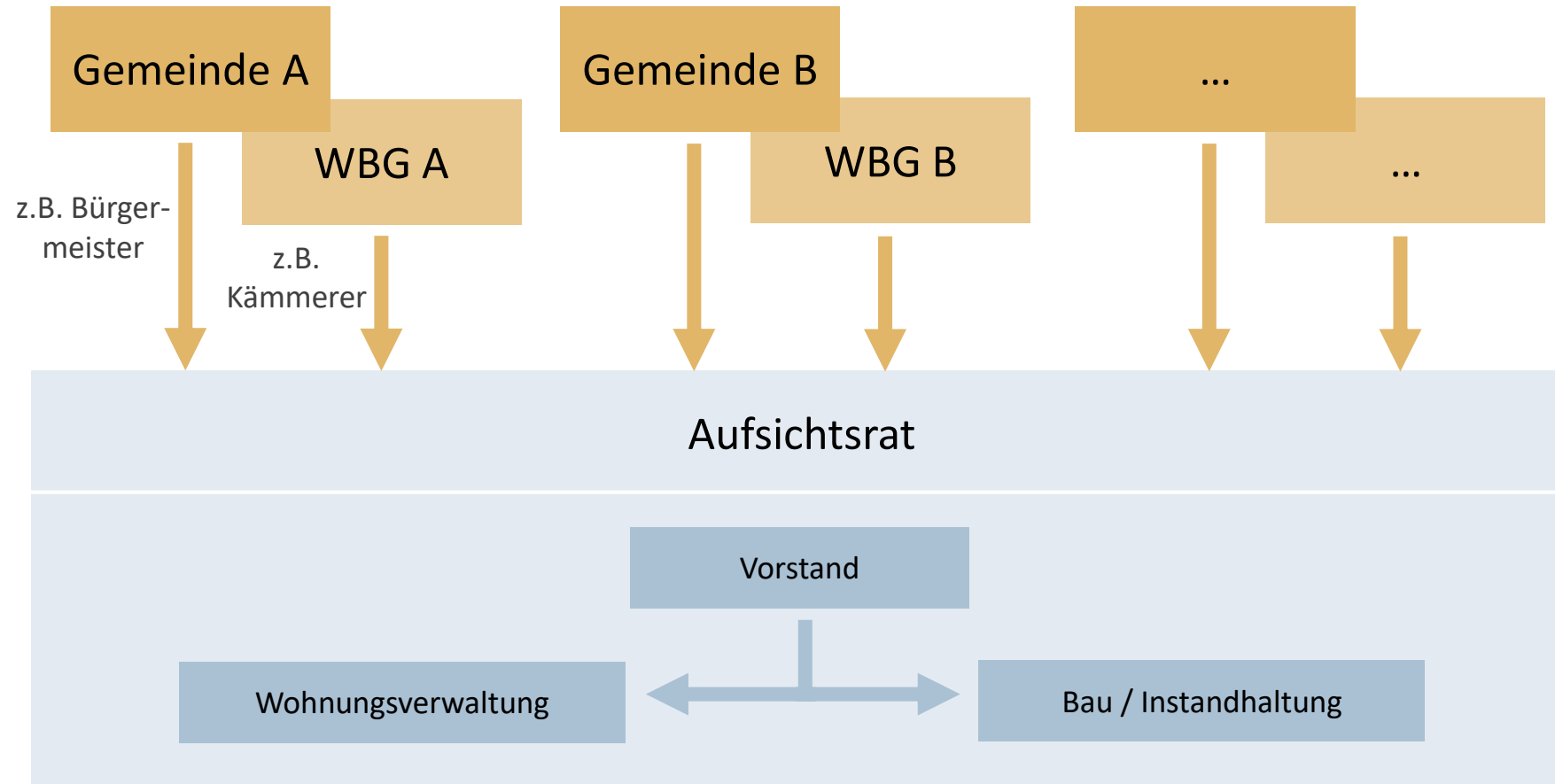
Wohnungsbestand, insgesamt und gefördert (=mietpreis- und belegungsgebunden)

Gemeinde	Wohnungsbestand (12/2021)	Bestand geförderter Mietwohnungen		Erforderlicher Neubau geförderter Wohnungen bis 2030 bei Zielgröße...		
		12/2021	2030*	3%	4%	5%
Altenberge	4.702	158	130	11	58	105
Drensteinfurt	7.195	60	20	196	268	340
Everswinkel	4.482	58	40	94	139	184
Havixbeck	5.459	113	40	124	178	233
Ostbevern	4.695	80	50	91	138	185
Senden	9.157	208	140	135	226	318
Sendenhorst	6.078	188	140	42	103	164
Telgte	9.366	187	30	251	345	438
Insgesamt	51.134	1.052	590	944	1.455	1.967

* Die Werte für den Bestand geförderter Wohnungen im Jahr 2030 basieren auf einer Modellrechnung der NRW.Bank, die am absehbaren Auslaufen der Sozialbindungen ansetzt und einen möglichen Neubau zunächst unberücksichtigt lässt.

Quelle: IT.NRW, NRW.Bank, eigene Berechnungen

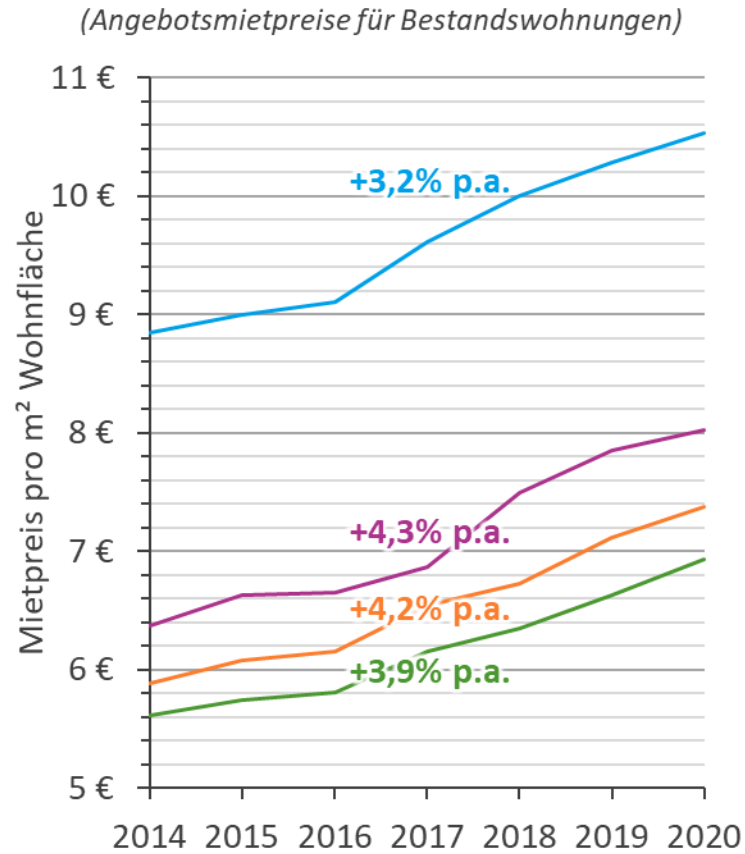
Das IstaG-Modell: Lokale Wohnungsbaugesellschaften und regionale Gemeinschaftsgesellschaft (Dienstleistungs-Genossenschaft)



Das Wohnen ist teurer und weniger erschwinglich geworden!



Mietwohnungen



Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für Einfamilienhäuser

