

## Öffentliche Sitzungsvorlage

Federführendes Amt/Team: <b>Dezernat II</b>	Vorlagen Nr.: <b>4701/2025/1</b>	Datum: <b>02.05.2025</b>
--	-------------------------------------	-----------------------------

### IstaG–Modell Wohnen– Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft und einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

<b>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss</b> Berichterstattung: Frau Höppner	<b>26.05.2025</b>	Top:
<b>Rat der Stadt Warendorf</b> Berichterstattung: Frau Höppner	<b>05.06.2025</b>	Top:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Falls ja:</b>			
<b>Im Haushaltsplan vorgesehen:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produkt:		Betrag (EUR)	
160102		36.000	
<input checked="" type="checkbox"/> (Ergänzende) textliche Begründung im Vorlagentext			
<b>1)</b>	<b>2)</b>		
Investitionskosten/einmalige Ausgaben:	Laufende Kosten jährlich:		
insgesamt:	EUR	insgesamt:	EUR
Beteiligung Dritter:	EUR	Beteiligung Dritter:	EUR
Belastung Stadt Warendorf:	EUR	Belastung Stadt Warendorf:	EUR
<b>Stufe 1: Klima-Check Stufe 2 ist erforderlich?</b>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein (Stufe 2 entfällt)
<b>Stufe 2: Klima-Check Stufe 2 ist erfolgt?</b>		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Textliche Begründung liegt vor:</b>		<input type="checkbox"/> erfolgt später/ist schon erfolgt	<input type="checkbox"/> als gesonderte Anlage(n)
		<input type="checkbox"/> ja, im Vorlagentext	

Änderungen zur Ursprungsvorlage sind gelb markiert – die Änderungen beziehen sich auf

kleine Veränderungen in den Anlagen – siehe Ende der Vorlage.

**Beschlussempfehlung/Beschluss:**

1. Das IstaG–Modell Wohnen soll umgesetzt werden. Dazu wird die Stadt Warendorf nach Maßgabe dieser Sitzungsvorlage eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft als 100-prozentige Tochter der Kommune gründen und sich zugleich an der Gründung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft beteiligen.
2. Die Stadt Warendorf beteiligt sich als Gründungsmitglied an der auf Grundlage des anliegenden Satzungsentwurfs zu gründenden interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft und tritt dieser bei, sofern mindestens fünf weitere Gründungsmitglieder der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft beitreten. Als weitere Gründungsmitglieder neben der Stadt sollen – die entsprechende Beschlussfassung der dortigen Räte jeweils vorausgesetzt – die Kommunen Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Sendenhorst und Telgte die interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft gemeinsam gründen.
3. In der Gründungsversammlung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft wird die Stadt Warendorf durch den Bürgermeister vertreten. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung in der Fassung des anliegenden Entwurfs zu unterzeichnen, den Beitritt der Stadt Warendorf zu der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft zu erklären und die Anzeige gemäß § 115 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) bei der zuständigen Kommunalaufsicht vorzunehmen.
4. Der Bürgermeister vertritt die Stadt Warendorf in der Generalversammlung der zu gründenden interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft.
5. Die Stadt Warendorf wird einen Geschäftsanteil an der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft i.H.v. 5.000 € erwerben. Zugleich wird sich die Stadt Warendorf anteilig, entsprechend der Anzahl der Gründungsmitglieder, an den Gründungskosten der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft beteiligen.
6. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich gleichlautender Ratsaufträge aus mindestens fünf weiteren Kommunen die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für die Stadt Warendorf in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (Warendorfer Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG nach Maßgabe des anliegenden Entwurfs des Gesellschaftsvertrags) vorzunehmen.
7. Die kommunale GmbH & Co. KG soll ebenfalls einen Geschäftsanteil an der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft i.H.v. 5.000 € erwerben.
8. Zum Zweck der Gründung der Warendorfer Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG beauftragt der Rat der Stadt Warendorf den Bürgermeister, die notwendigen Schritte zur Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu veranlassen und ermächtigt diesen, die entsprechenden Erklärungen abzugeben. Hierzu gehört insbesondere die Abgabe der notwendigen Erklärungen zur Gründung der Stadt- und Grundstücksentwicklung Verwaltung GmbH gemäß des anliegenden Vertragsent-

wurfs; die GmbH wird persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG werden wird. Die Stadt Warendorf bringt 25.000 Euro als Stammkapital für die Gründung der Stadt- und Grundstücksentwicklung Verwaltung GmbH ein. Ferner wird der Bürgermeister zur Abgabe der notwendigen Erklärungen ermächtigt, um die Stadt Warendorf mit einer Kommanditeinlage von 1.000,00 € als (geschäftsführende) Kommanditistin an der Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG zu beteiligen. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die notwendige Anzeige gemäß § 115 GO NRW bei der zuständigen Kommunalaufsicht vorzunehmen.

9. Der Bürgermeister und zwei Ratsmitglieder vertreten die Stadt Warendorf in der Gesellschafterversammlung sowohl der Stadt- und Grundstücksentwicklung Verwaltung GmbH als auch der Wohnungs- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG. Die Wahl gemäß § 50 Abs. 3 und Abs. 4 GO NRW erfolgt gesondert zu einem späteren Zeitpunkt.
10. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung des IstaG-Modells Wohnen in den ersten fünf Geschäftsjahren Planungs- und Bauleistungen von mindestens 300 Wohneinheiten, das heißt bei sieben mitwirkenden Kommunen im Durchschnitt 42 WE pro Kommune, angestrebt werden sollen.
11. Der Rat befürwortet das langfristige Ziel, mit der IstaG-Initiative den Aufbau eines preisgebundenen Wohnungsbestandes von insgesamt 500 WE anzustreben.
12. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle erforderlichen Voraussetzungen für die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und für die Gründung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft zu schaffen und die notwendigen Schritte in Abstimmung mit den übrigen am IstaG-Modell Wohnen beteiligten Kommunen durchzuführen.
13. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt Warendorf laufend über den Fortgang des Gründungsprozesses zu berichten. Ferner unterrichtet der Vertreter/die Vertreterin der Stadt/der Gemeinde in den Gremien der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft den Rat gem. § 113 Abs. 6 GO NRW über alle Angelegenheiten von besonderer Bedeutung.
14. Es ist eindeutiger Wille der an der Gründung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft beteiligten Städte und Gemeinden, dass sich weitere Kommunen dem Modell anschließen können.

### **Erläuterungen:**

#### **I. Allgemeines:**

Mit Ratsbeschluss vom **15.02.2024** hat der Rat der **Stadt Warendorf** die Verwaltung damit beauftragt, mit den anderen beteiligten Kommunen den Gründungsprozess für das IstaG-

Modell Wohnen vorzubereiten und Fördermittel zu beantragen (**vgl. Vorlage DS 4332/2024**). Derzeit haben neben der Stadt Warendorf die Kommunen Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Sendenhorst und Telgte gleichlautende Beschlüsse gefasst.

Das IstaG-Modell Wohnen stellt im Rahmen des beschlossenen 3-Säulen-Modells die Säule 2 neben den Säulen Wohnungsbaugenossenschaft (Säule 1) und Private Investoren (Säule 3) dar. Bis 2035 sollen mit den 3 Säulen 250 öffentlich geförderte Wohneinheiten in Warendorf entstehen.

Die Verwaltung hält nach den bisherigen umfangreichen Vorarbeiten und dem zuletzt im Rätetreffen vom 5. Februar dargestellten Sachstand die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und die Beteiligung der Stadt Warendorf an der Gründung der interkommunalen Wohnungsgenossenschaft für entscheidungsreif und unterbreitet daher die o.a. Beschlussvorschläge.

In der Vorbereitungsphase für das IstaG-Modell Wohnen haben die beteiligten Kommunen den intensiven Austausch mit der Bezirksregierung Münster, mit dem Landesbeauftragten für die Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit in NRW sowie mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen gesucht und in den Gesprächen etwaige Fördermöglichkeiten für den Gründungsprozess der interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft ausgelotet.

Mit Bescheid vom 24.01.2025 hat das Land NRW diese Bemühungen anerkannt und über das *Förderprogramm Wohnen* für den Zeitraum 01.02.2025 – 31.12.2027 eine Summe von 350.000 Euro für die Umsetzung des IstaG – Modells Wohnen bewilligt. Bei der Überreichung des Förderbescheides durch den Landesbeauftragten für interkommunale Zusammenarbeit, Herrn Hunsteger-Petermann, im Rahmen des Rätetreffens am 5. Februar, wurde der interkommunale Lösungsansatz zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zum Aufbau kommunaler Wohnungsbestände, die in interkommunaler Verantwortung bewirtschaftet werden, ausdrücklich gelobt und aus Sicht des Landes NRW als vorbildlich bezeichnet. Die Fördersumme umfasst insbesondere drei Bereiche:

- Zuschuss zur Erarbeitung der organisatorischen, rechtlichen und geschäftlichen Konfiguration
- Unterstützung bei der Suche nach einer Geschäftsführung
- Unterstützung beim Unternehmensaufbau.

Die Gründungsinitiative wird hierdurch für die beteiligten Kommunen wirtschaftlich besser tragbar und die Förderung stellt ein wichtiges Zeichen für die Kommunen / Räte dar, auch in haushalterisch schwierigen Zeiten bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu schaffen.

Weiterhin haben die drei Kreise Warendorf, Coesfeld und Steinfurt zugesagt, dass eine vorrangige Berücksichtigung der Anträge auf öffentliche Wohnraumförderung für Maßnahmen der beteiligten Kommunen erfolgt.

In der Vorlage sollen in den weiteren Kapiteln die Gründe und Vorteile des IstaG-Modells Wohnen dargestellt werden, die rechtlichen Ausarbeitungen für die interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft und die lokale GmbH & Co. KG ausgeführt werden und es soll eine konkrete Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft & kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erfolgen. Sodann folgt ein Ausblick auf das weitere Vorgehen.

Der Vorlage ist als Anlage 1 ein FAQ mit den eingereichten Fragen aus den sieben Kommunen beigelegt. Diese Liste ist nicht abschließend und es sollen weitere Fragen aus den Ausschusssitzungen, etc. aufgenommen werden. Als Anlage 2 sind die Präsentationen der Räteinformation vom 05.02.25 beigelegt.

## **II. Gründe & Vorteile des IstaG-Modells Wohnen**

Es herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt in Münster und im Umland des Oberzentrums. Es zeigen sich deutliche Engpässe in unteren und mittleren Marktsegmenten, insbesondere fehlen bezahlbare Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen. Auslaufende Mietpreisbindungen verschärfen den Trend, sodass sich die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen weiter verringert und sich auch die Mieten in diesen Objekten in vielen Fällen deutlich erhöhen (vgl. auch Anlage 3 – Wohnungsbestand insgesamt und gefördert – Geschäftsstelle Stadtregion Münster).

Das Engagement der Immobilienwirtschaft allein kann mit dieser hohen Wohnungsnachfrage nicht Schritt halten bzw. unterliegt deutlichen Wellenbewegungen. Hinzu kommt eine teils schwierige Investorensuche bei stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Bau- und Entwicklungsprojekten.

An dieser Stelle soll das IstaG-Modell Wohnen ansetzen: Durch eine kommunale Betätigung am Wohnungsmarkt wird eine weitere Säule geschaffen, die zielgruppengenaue Angebote entwickelt und eine Konstanz ermöglichen soll.

Eigene, kleine Wohnungsbaugesellschaften (zumindest in den Gründungsjahren) sind für eine einzelne Kommune nicht wirtschaftlich und in den derzeit haushalterisch extrem angespannten Jahren nicht vorstellbar. Bereits vorhandene Gesellschaften wie die Wohn + Stadtbau Münster werden nicht über Münster hinaus expandieren.

Insofern soll das IstaG-Modell Wohnen einen nachhaltigen Beitrag zur großen Herausforderung „Schaffung notwendiger bezahlbarer Wohnraum“ darstellen. Dabei soll es eine Ergänzung und keine Konkurrenz zur privaten Immobilienwirtschaft sein.

In dem Modell gibt es keine Risikogemeinschaft mit den Partnerkommunen in den Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen: Es erfolgen unabhängige Entscheidungen der Kommunen nach ihrer jeweiligen Leistungsfähigkeit. Ein großer Vorteil ist aber eine Bündelung der Ressourcen und eine Professionalisierung in der Aufgabenwahrnehmung. Zudem kann mit dem Modell auch ein Beitrag zur Stadtentwicklung (z.B. Kitaneubauten, Bewirtschaftung kommunaler Bestandsgebäude etc.) erfolgen.

## **III. Rechtliche Betrachtung**

Auf kommunaler Ebene soll eine lokale Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG als hundertprozentige Tochter der Kommune gegründet werden. Das in-

terkommunale Gemeinschaftsunternehmen soll in der Rechtsform einer Genossenschaft gegründet werden.

Die hierfür notwendigen Satzungs- und Vertragsentwürfe sind als Anlagen 4-8 beigelegt und die Hauptpunkte werden im Folgenden dargestellt. Weitergehende Fragen und Antworten sind in der Anlage 1 im Bereich der FAQ dargestellt, um die Grundvorlage nicht zu überlasten.

In kommunalrechtlicher Hinsicht stellt sich die Wohnraumversorgung i.S.d. § 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Variante 4 GO NRW – und damit der Schwerpunkt der zu gründenden Gesellschaften – grundsätzlich als nicht wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde dar. Den Voraussetzungen des § 108 GO NRW – insbesondere der notwendigen Beschränkung der Haftung und der Sicherung des angemessenen Einflusses der Gemeinde – wird vorliegend Rechnung getragen.

So gilt für die Genossenschaft die Haftungsbeschränkung des § 2 GenG. Im Übrigen sieht die Satzung der Genossenschaft den Ausschluss einer Nachschusspflicht zur Insolvenzmasse gemäß § 6 Nr. 3 GenG vor, sodass auch insofern die Haftung der Gemeinde beschränkt wird.

Die Genossenschaft selbst wird zunächst nicht über einen Aufsichtsrat verfügen; ein solcher Aufsichtsrat muss erst bei mehr als 20 Mitgliedern der Genossenschaft eingerichtet werden. Die notwendige Kontrolle der Gemeinde ist über die Hauptversammlung gewährleistet. Diese wird sämtliche Rechte des Aufsichtsrats wahrnehmen. Die einzelnen beteiligten Gemeinden sind in der Hauptversammlung direkt als Mitglieder der Genossenschaft und jeweils indirekt (über die Mitgliedschaft der gemeindlichen GmbH & Co. KG) vertreten. Da das Genossenschaftsgesetz im Grundsatz ein sogenanntes Kopfstimmenrecht vorsieht, werden Gemeinde und GmbH & Co. KG jeweils von einer Person in der Generalversammlung vertreten. Die Kontrolle durch den Rat ist gewährleistet. Gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 GO NRW haben die Vertreter in der Generalversammlung die Interessen der Gemeinde zu verfolgen. Darüber hinaus sind die entsprechenden Vertreter gemäß § 113 Abs. 1 Satz 2 GO NRW an die Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse gebunden.

Die Gründung der örtlichen GmbH & Co. KG ist kommunalrechtlich ebenfalls zulässig. Die notwendige Haftungsbeschränkung wird dadurch gewährleistet, dass ausschließlich die zu gründende Verwaltungs-GmbH haftet. Durch die Einsetzung der Stadt Warendorf selbst als geschäftsführende Kommanditistin wird erreicht, dass die Gesellschaft steuerrechtlich nicht als „gewerblich geprägt“ einzuordnen ist. Gewerbesteuer fällt daher nicht an. Ebenso wird durch die Ausgestaltung als GmbH & Co. KG erreicht, dass keine Grunderwerbssteuer bei Erwerb gemeindlicher Grundstücke anfällt. Schließlich fällt keine Einkommenssteuer an, weil etwaige Gewinne unmittelbar der Stadt Warendorf selbst als Gesellschafterin zugerechnet werden können. Hier ist ebenfalls kein Aufsichtsrat vorgesehen. Anders als bei der Genossenschaft – bei welcher der Grundsatz des sogenannten Kopfstimmenrechts gilt – können hier mehrere Personen in die Gesellschafterversammlung entsandt werden. Die anliegenden Vertragsentwürfe sehen für die Verwaltungs-GmbH und die der GmbH & Co. KG vor, dass der Rat dort jeweils drei Vertreter in die Gesellschafterversammlung entsen-

det. Gemäß § 113 Abs. 2 S. 2 GO NRW muss der Bürgermeister oder der von ihm vorgeschlagene Bedienstete der Gemeinde dazuzählen. Die Wahl gemäß § 50 Abs. 3 und Abs. 4 GO NRW erfolgt gesondert zu einem späteren Zeitpunkt.

Derzeitig befinden sich die ausgearbeiteten Satzungs- und Vertragsentwürfe zur Prüfung bei der oberen Kommunalaufsicht (Bezirksregierung Münster). Danach erfolgt noch eine Prüfung der lokalen Gesellschaften bei der jeweiligen unteren Kommunalaufsicht (Kreise). Vorabstimmungen mit der Bezirksregierung Münster sind erfolgt. Sollte es im Laufe der Abstimmungen noch Änderungspotentiale geben, wird dies kurzfristig mitgeteilt.

#### **IV. Betrachtung der Wirtschaftlichkeit**

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sowohl der lokalen Wohnungsbaugesellschaft als auch der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft stellt einen wichtigen Entscheidungsfaktor dar.

Gegenstand des IstaG-Modells Wohnen ist der wirtschaftlich unabhängige Aufbau nachhaltig bezahlbarer Wohnungsbestände und ihre Bewirtschaftung in lokalen Wohnungsbaugesellschaften in Verbindung mit der Inanspruchnahme einer interkommunalen Dachgenossenschaft als vollumfänglichen Dienstleister. Die damit erzeugte Ressourcenbündelung durch mindestens sechs Kommunen begründet die Erwartung für die lokalen Unternehmen, unter Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes NRW einen wirtschaftlich tragfähigen Vermögensaufbau zu erreichen.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit stellt sich dabei sowohl bei den lokalen Wohnungsbauunternehmen als auch bei der gemeinsamen interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft und in den kommunalen Haushalten.

Für eine Abschätzung zur finanziellen Tragfähigkeit haben die bislang mitwirkenden sieben Kommunen einen Investitionsplanvorentwurf aufgestellt und auf dieser Grundlage das Büro Quaestio Forschung & Beratung mit wohnungswirtschaftlichen Berechnungen beauftragt. Die darin betrachteten Einzelprojekte sind jedoch nicht bindend, sondern stehen weiterhin unter dem Vorbehalt noch erforderlicher Projektentwicklung in den lokalen Wohnungsbaugesellschaften und den diesbezüglichen Ratsbeschlüssen der einzelnen Kommune. Damit lassen sich erst nach Beratung und Entscheidung der Räte zu den jeweiligen örtlichen Projekten die damit verbundenen Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte weiter konkretisieren.

#### **Die Kommune**

Der Aufbau und die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erfordert seitens der Kommunen die Bereitstellung von rd. einem Fünftel der Investitionssumme, die sich im Wesentlichen aus der Übertragung der Grundstücke und der Bereitstellung der Eigenkapitalanteile (rund 10 % der Bausumme) in die eigene örtliche Wohnungsbaugesellschaft (GmbH & Co KG) zusammensetzen. In den Berechnungen wird das Eigenkapital vollständig über einen Kommunalkredit finanziert, der jährliche Annuitäten, die aus dem kommunalen Haushalt zu

bedienen sind, auslöst. Jede Eigenkapitalbereitstellung direkt aus dem Haushalt reduziert die Annuitäten zur Bedienung der Kommunalkredite.

Daneben entstehen den Kommunen auch einmalige Kosten infolge der Realisierung des IstaG-Modells Wohnen:

Sie umfassen die jeweils in den Haushalten 2025 eingestellten Positionen

Stammkapital GmbH	25.000 €
Kommanditeinlage KG	1.000 €
Genossenschaftsanteil Stadt	5.000 €
Genossenschaftsanteil GmbH & Co. KG	5.000 €

Der Vollständigkeit halber sei hier ergänzend aufgeführt, dass die IstaG-Kommunen bereits im letzten Jahr (2024) jeweils 22.000 € für die Vorbereitung des Gründungsprozesses zur Verfügung gestellt haben.

#### Die lokale Wohnungsbaugesellschaft (GmbH & Co KG)

In den lokalen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt der Aufbau eines Wohnungsbestandes und dessen Bewirtschaftung. Die Wirtschaftlichkeit und Handlungsfähigkeit der lokalen Wohnungsbaugesellschaft stützt sich dabei zunächst auf das eingebrachte Grundstück, das Eigenkapital der Kommune sowie auf das Darlehen aus dem geförderten Wohnungsbau und einem ergänzenden Baukredit.

Infolge des IstaG-Modells Wohnen vollzieht sich der Geschäftsbetrieb der lokalen Wohnungsbaugesellschaften allein und vollumfänglich über Dienstleistungen der gemeinsamen interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft. Damit wird ein kostensparender und wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht, durch den bereits nach wenigen Jahren positive Jahresergebnisse erzielt werden können. Hier können aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum im Umfeld der Stadt Münster stabile Mieteinnahmen und geringe Mietausfallrisiken unterstellt werden. Gleichwohl sind diese Wagnisse in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt worden. Es wird im Ermessen der Kommune liegen, die positiven Jahresergebnisse der lokalen Wohnungsbaugesellschaften für Rücklagen in der lokalen Wohnungsbaugesellschaft zu belassen oder dem kommunalen Haushalt zurückzuführen.

#### Die interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft

Im Gegensatz zum eigenständigen und unabhängigen Betrieb der lokalen Wohnungsbaugesellschaften begründet sich die gemeinsame interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft auf eine solidarische Gemeinschaft der mitwirkenden Kommunen. Sie stellt eine Verantwortungsgemeinschaft dar, die zunächst mit drei bis fünf Mitarbeitenden operieren soll. Das gemeinsame Interesse ist eine Ressourcenbündelung, die einen wirtschaftlichen Betrieb der lokalen Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnun-



gen zur interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft belegen, dass abgesehen von einem Defizit in den ersten beiden Jahren ein tragfähiger Betrieb bei sieben Kommunen und bei Realisierung des Investitionsplanvorentwurfs (rd. 360 WE in fünf Jahren) aussichtsreich ist. Ein Zutritt weiterer Kommunen würde die Erfolgsaussichten erhöhen. Bei sechs mitwirkenden Kommunen und einer Planungs- und Bauleistung v. rd. 300 WE würde bei einer unveränderten Leistungs- und Kostenstruktur eine Anhebung der Preise für Leistungen der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft erfordern, die wirtschaftliche Tragfähigkeit wäre gleichwohl dadurch nicht gefährdet. Bei weniger als sechs Kommunen und einer Bauleistung deutlich unter 300 WE müssten die Aufgabenstruktur und der Personalstamm der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft voraussichtlich reduziert werden, eine Tragfähigkeit könnte danach nicht mehr unterstellt werden.

Wesentlich für die interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft ist auch eine langfristige Aussicht auf einen tragfähigen Geschäftsbetrieb. Der derzeitige Investitionsplan reicht nur bis 2030/2031. Ein Auslaufen der Bautätigkeit zu diesem Zeitpunkt würde eine Reduzierung im Personalstamm erfordern, im Widerspruch zum angestrebten langfristigen Aufbau eines Wohnungsbestandes von 500 WE stehen und den Kommunen die in der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft aufgebaute Fachexpertise entziehen. Deshalb wird in den Berechnungen über 2030 hinaus unterstellt, dass in den Folgejahren zumindest in Summe 20 WE jährlich geplant oder gebaut werden. Darüber hinaus können verfügbare Kapazitäten für Stadtentwicklungsaufgaben oder städtische Bauvorhaben aus dem Bereich des Gemeinbedarfs eingesetzt werden.

Für den Fall, dass die Planungs- und Bautätigkeiten deutlich hinter dem Investitionsplanvorentwurf zurückbleiben und in der fünf-Jahresperspektive unter 300 WE fallen würden, wäre mit allen Genossenschaftsmitgliedern zu klären, unter welchen Rahmenbedingungen ein Fortbestand möglich oder eine Auflösung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft erforderlich wäre. Bis dahin aufgebaute Wohnungsbestände würden damit nicht gefährdet, ihre Verwaltung und Bewirtschaftung in den lokalen Wohnungsbaugesellschaften oder in der Kommune müsste jedoch neu organisiert werden.

Insgesamt stellt das IstaG-Modell Wohnen die Chance dar, durch Bündelung von gleichen interkommunalen Interessen ein wirtschaftlich tragfähiges Modell zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu begründen.

Als Anlage 9 sind die jeweiligen Berechnungen pro Kommune entsprechend des Investitionsplanvorentwurfs beigefügt.

#### Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Warendorf

Der Kapitalbedarf der lokalen Wohnungsbaugesellschaft soll im Rahmen einer Kapitalzuführung durch die Stadt Warendorf zur Verfügung gestellt werden. Diese ist im aktuellen Haus-

haltsplan im Produkt 160102 Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft geplant. Durch die Kapitalzuführung erhöht sich in der Bilanz der Stadt Warendorf das Finanzanlagevermögen entsprechend.

Die Finanzierung der Kapitalzuführung wird, wie in der Berechnung dargestellt, durch Kredite sichergestellt. Die Annahmen zu den Zins- und Tilgungszeiträumen sind plausibel. Die Kredittilgung erfolgt im Rahmen der normalen Haushaltsbewirtschaftung. Um bessere Zinskonditionen zu bekommen wird evtl. von der vorgeschlagenen Laufzeit abgewichen. Die Zinsbelastung für den Haushalt ist im Verhältnis zum Gesamthaushalt als gering einzuschätzen.

Die Vorteile der lokalen Wohnungsbaugesellschaft sind nicht direkt finanziell abzubilden. In welchen Umfang zukünftig Kapitalrückflüsse aus der Gesellschaft an die Stadt fließen ist offen.

Die Vorteile liegen im Vermögensaufbau der lokalen Wohnungsbaugesellschaft durch den Aufbau des Wohnungsbestands. Durch die Förderungen liegt bei jedem Projekt das Immobilienvermögen über den jeweiligen Kreditvolumen. Am Ende des Finanzierungszeitraums wird die Kommunale Gesellschaft weiterhin nutzbare und vermietbare Sozialwohnungen haben, die vollständig bezahlt sind.

Dadurch dass die lokale Wohnungsbaugesellschaft, und damit auch das Vermögen der Gesellschaft zu 100 % der Stadt Warendorf gehört, wird das Vermögen der Stadt Warendorf insgesamt erhöht.

## **V. Weiteres Vorgehen**

Bis spätestens zum Juni 2025 soll in allen Räten eine Beschlussfassung zur konkreten Teilnahme am IstaG-Modell Wohnen mit Beschlüssen zur Gründung der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Bewusst werden in allen Kommunen mindestens zwei Sitzungsläufe eingeplant, um den politischen Diskussionen und Beratungen genug Zeit & Raum zu lassen. Nach Beschlussfassung durch die letzte beratende Kommune und mindestens sechs positiven Beschlüssen beginnt die Phase der Gründung und Ingangsetzung. So soll unter regelmäßiger Information der Räte zum aktuellen Stand insbesondere die Suche und Einstellung einer Geschäftsführung / eines Vorstandes für die interkommunale Wohnungsbaugenossenschaft erfolgen sowie die Gründung der örtlichen GmbH & Co KGs sowie der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft. So kann voraussichtlich zum Beginn des Jahres 2026 mit den ersten Planungen für die örtlichen Bauvorhaben begonnen werden.

**Änderung der Anlagen:** Die FAQ-Liste ist aufgrund zusätzlicher Fragen im Rahmen der politischen Beratungen in den Kommunen ergänzt worden. Veränderungen in der FAQ-Liste sind gelb markiert. In der Anlage 4 (Gesellschaftsvertrag GmbH & Co. KG) sowie in der Anlage 8 (Genossenschaftssatzung) sind kleine Veränderungen aufgrund der Rückmeldung der Bezirksregierung im Rahmen der Vorprüfung vorgenommen worden. Zudem ist aufgrund der politischen Beratungen in den anderen Kommunen in der Anlage 8 die Alters-

begrenzung von 65 Jahren für die Vorstandsarbeit herausgenommen worden. Eine Altersbegrenzung soll es nicht mehr geben. Veränderungen in den Vertragsentwürfen sind im Änderungsmodus dargestellt.

## **Anlagen:**

Anlage 1 FAQ-Liste

Anlage 2 Präsentationen Räteinformation vom 05.02.25

Anlage 3 Wohnungsbestand insgesamt und gefördert

Anlagen 4 - 8 - Satzungen und Verträge: Gesellschaftsvertrag der GmbH & Co. KG, Geschäftsführervertrag GmbH, Satzung Komplementär GmbH, Geschäftsbesorgungsvertrag, Satzung Genossenschaft

Anlage 9 - Wirtschaftlichkeitsberechnung