

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
1	Was unterscheidet das IstaG-Modell Wohnen vom Pyramis-Modell?	<p>Das Pyramis-Modell unterscheidet sich in wohnungspolitischer Hinsicht grundlegend vom IstaG-Modell.</p> <p>Das Pyramis-Modell ist im Wesentlichen als kommunale <u>Starthilfe für ein privat-genossenschaftliches Wohnprojekt</u> zu verstehen. Das Eigentum an den Immobilien halten überwiegend die Bewohner*innen als genossenschaftliches Kollektiv. Insofern bestimmen auch sie über die Geschäftspolitik. Das Modell richtet sich insofern an Wohnungssuchende in einem Marktsegment, die bereit und in der Lage sind, den Genossenschaftsanteil zu zahlen und sich darüber eine preisreduzierte Miete langfristig zu sichern. Die <u>Einflussmöglichkeiten</u> der Kommunen auf die Genossenschaft nach ihrer Implementierung sind im Vergleich zu einer Wohnungsbaugesellschaft <u>geringer</u>. Bei einem Ausstieg eines Genossenschaftsmitgliedes wie auch im Geschäftsbetrieb insgesamt befinden alle Genossenschaftsmitglieder über das weitere Vorgehen. Das Pyramis-Modell schafft an einer Stelle gemeinschaftlich begründeten Wohnraum, es ist über die Gründungs- und Implementierungsphase hinaus <u>nicht als unterstützendes Instrument für die Stadtentwicklung</u> und auch kaum als Hebel bei zukünftigen Belegungs- und Versorgungserfordernisse einsetzbar.</p> <p>Das IstaG-Modell zielt auf den Aufbau eines <u>kommunalen Wohnungsbestandes</u>, der den wohnungspolitischen Zielen folgend langfristig durch die Kommune bewirtschaftet wird.</p>	
2	<p>Warum muss es eine interkommunale Wohnungsgesellschaft sein?</p> <p>Kann das nicht jede Kommune selbst?</p>	<p>Der Bau und die Bewirtschaftung (Vermietung, Instandhaltung, Pflege) von Wohnungen erfordern spezialisiertes <u>Personal</u>, über das kleinere Kommunen in der Regel nicht verfügen. Ferner gilt, dass ein kleines Team erforderlich ist, um die unterschiedlichen Aufgaben qualifiziert erbringen zu können. Dabei gilt die Grundregel, dass ein derartiges arbeitsteilig organisiertes Team mindestens 500 Wohnungen betreuen muss, um wirtschaftlich agieren zu können. Insofern ist die kommunale Kooperation der Schlüssel zu einer <u>personalwirtschaftlich sinnvollen Größenordnung</u>.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
3	Gibt meine Kommune mit der angedachten Konstruktion Einfluss und Entscheidungshoheit über die Aktivitäten zum Wohnungsbau aus der Hand?	Die jeweilige kommunale Gesellschaft unterliegt allein dem Einfluss der Kommune. Die Kommune befindet allein über alle Parameter der eigenen Wohnungsbautätigkeit und -bewirtschaftung. Die Inanspruchnahme eines gemeinsamen Dienstbesorgers hat hierauf keinen Einfluss. Die Gemeinden der lokalen Gesellschaft sind insoweit über ihren Einsatz und ihre Inwertsetzung voneinander unabhängig. Der strategische und operative Geschäftsbetrieb der gemeinsamen Genossenschaft (Dienstbesorger) erfordert allerdings eine Verständigung unter den Genossenschaftsmitgliedern.	
4	Warum wird für die lokale Gesellschaft die Form einer GmbH & Co KG gewählt? Warum muss hier noch eine 2. Gesellschaft gegründet werden? Geht das nicht schlanker?	Die Rechtsform einer GmbH & Co. KG hat gegenüber einer anderen Rechtsform (bspw. der GmbH) <u>steuerliche Vorteile</u> : Anders als in der Rechtsform der GmbH fällt bei der Einbringung von kommunalen Grundstücken in die Gesellschaft <u>keine Grunderwerbsteuer</u> an, wenn die einbringende Gemeinde die einzige Gesellschafterin der Gesellschaft ist. Die GmbH & Co. KG ist zudem selbst <u>nicht einkommens- oder körperschaftssteuerpflichtig</u> und - wenn sie ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist - auch <u>nicht gewerbsteuerpflichtig</u> . Auch auf der Ebene der Gemeinde sind die Gewinne einer GmbH & Co. KG – wenn sie dem Bereich der Vermögensverwaltung zugeordnet wird – nicht steuerpflichtig.	
5	Wer könnte als Geschäftsführer(-in) der lokalen Gesellschaft fungieren?	Die örtlichen Gesellschaften bedürfen einer Geschäftsführung, die von den Gemeinden einzusetzen sind. Denkbar wäre hier eine Wahrnehmung im Rahmen einer Nebentätigkeit durch den*die Bürgermeister*in oder ein Mitglied der Verwaltungsführung. Die Geschäftsführung bedient sich zur Führung aller laufenden Geschäfte der gemeinsamen Genossenschaft als Geschäftsbesorger.	
6	Welche Aufgaben hätte die Geschäftsführung der lokalen Gesellschaft?	Die lokale, z. B. durch den*die Technische*n Beigeordnete*n oder die Bauamtsleitung wahrgenommene Geschäftsführung verantwortet zwar den Geschäftsbetrieb, delegiert aber alle damit verbundenen operativen Aufgaben an die gemeinsame Genossenschaft. Im Rahmen dieser Delegation kooperiert er mit dem Team der gemeinsamen Genossenschaft und kontrolliert insbesondere deren vertragsgemäße Aufgabenerfüllung. Die Letztverantwortung für die Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten verbleibt bei der Geschäftsführung.	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
7	Warum sollte man eine Geschäftsführungsstelle für die gemeinsame Genossenschaft bereits vor ihrer eigentlichen Gründung ausschreiben?	Voraussetzung für die Ausschreibung wäre ein Grundsatzbeschluss in den Gemeinden zur Gesellschaftsgründung. In diesem Prozess sind auf der Grundlage des Exposés die Rechtsgrundlagen und Satzungen für die lokalen Gesellschaften und die Genossenschaft in Rückkopplung mit den Kommunen zu erarbeiten. Hierbei wäre es von Vorteil, wenn zumindest in der Endphase dieses Prozesses die Geschäftsführung der Genossenschaft feststehen würde und diese im Dialog mit den Kommunen sich für eine bestmögliche Konfiguration einsetzen könnte. Insofern wird angestrebt, nach dem Grundsatzbeschluss die Geschäftsführungsstelle auszuschreiben und im Besten Fall einige Monate vor den Satzungsbeschlüssen vorübergehend in einer Kommune, anteilig finanziert durch die Partnerkommunen, einzustellen.	
8	Wie kommt das Immobilienvermögen in die Gesellschaft (GmbH)?	<p>Das erforderliche Eigenkapital kann auf folgenden Wegen generiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Übertragung von voll- oder teilentschuldeten Bestandsimmobilien aus dem kommunalen Haushalt oder anderen kommunalen Gesellschaften ▪ Übertragung von kommunalen Grundstücken; insbesondere für den vorgesehenen Wohnungsneubau ▪ Übertragung liquider Mittel aus dem kommunalen Haushalt (Hinweis: Haushaltsmittel werden insbesondere nötig, wenn das durch Grundstücke oder Bestandsimmobilien gesicherte Eigenkapital nicht 20% des geplanten Investitionsvolumens erreicht.) <p>(Hinweis: Exposé Kapitel 3.2)</p>	
9	Welcher Wert kann für Grundstücke maximal zu Grunde gelegt werden?	Der Verkauf oder die Einbringung von Grundstücken an die kommunale Gesellschaft kann zum Verkehrswert erfolgen. Entspricht das Grundvermögen aus dem hoheitlichen (und damit steuerlich unbeachtlichen) Bereich oder aus dem Bereich der Vermögensverwaltung, dann hat dies für die Kommune keine weiteren steuerlichen Folgen. Erfolgt die Übertragung aus einem steuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art, hat dies steuerliche Folgen, wenn der Kaufpreis den Buchwert übersteigt. Ein überhöhter Verkaufspreis macht wirtschaftlich keinen Sinn (denn die Kommune muss das dafür erforderliche Kapital selbst stellen); bei einer GmbH als Erwerberin (nicht vorgeschlagen) droht in diesem Fall außerdem die Annahme einer steuerlichen verdeckten Gewinnausschüttung.	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
10	Wo liegt der Vorteil einer Gesellschaft z. B. im Verhältnis zum Betrieb eines Regiebetriebes?	<p>Eine Folge der Einordnung insbesondere der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als öffentliche Auftraggeber ist, dass z.B. die ausschreibungsfreie Vergabe von Bauaufträgen für den Neubau von Wohnungen an ein regionales Bauunternehmen oberhalb des einschlägigen Schwellenwertes unzulässig ist. Daher ist oberhalb des Schwellenwertes für Bauleistungen (derzeit 5.382.000 € netto) - wie bei einem Regiebetrieb auch - zwingend ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen. Möglich ist und angestrebt wird allerdings eine Konstruktion, die bei der Vergabe von „unterschweligen“ Bau- und Planungsaufträgen (derzeit bis zu 5.382.000 € netto für Bauleistungen und bis zu 215.000 € netto für Planungsleitungen/Dienst- und Lieferleistungen) eine Anwendung des öffentlichen Vergaberechts nicht zwingend erfordert (Ein Regiebetrieb wäre im Gegensatz dazu auch an das unterschwellige Vergaberecht gebunden). Sollten diese unterschwelligen Aufträge allerdings mit öffentlichen Fördermitteln gefördert werden, muss der jeweilige Zuwendungsbescheid genau geprüft werden. In nahezu allen Fällen der Förderung wird die Anwendung zumindest des Unterschwellenvergaberechts angeordnet und muss dann dementsprechend auch eingehalten werden.</p> <p>Dass die AG IstaG Wert auf eine unterschwellige Planungs- und Bauleistungsvergabe außerhalb des öffentlichen Vergaberechts legt, bedeutet nicht gleichzeitig, dass eine Vergabe ohne faire Ausschreibung bzw. Vergleichsangebot erfolgen soll. Es wird lediglich angestrebt, gezielt leistungsfähige (regionale) Unternehmen zur Abgabe von Angeboten auffordern und in der Folge über die Angebotspreise verhandeln zu können.</p> <p>Quelle: Exposé Kapitel 4.3</p>	
11	Müssen die Eigenanteile der Wohnungsbauvorhaben auch zwingend im Haushalt zur Verfügung stehen?	<p>Gemäß Wohnungsbauförderbestimmungen sind 10% der Investitionssumme als Eigenkapital in die lokale Gesellschaft einzubringen. Darüber hinaus bringen die Kommunen den „Buchwert“ der jeweils zu bebauende Grundstücke in die lokale Gesellschaft ein. Für den Fall, dass eine Kommune nicht in der Lage sein sollte, die erforderliche Eigenkapitalausstattung der eigenen Gesellschaft aus dem laufenden Haushalt „abzuzweigen“ besteht die Möglichkeit, die Bereitstellung des Eigenkapitals (ganz oder teilweise) über einen Kommunalkredit sicherzustellen.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
12	In welchem Verhältnis kann/muss das erforderliche Eigenkapital in Form von Grundstücken, von Bestandimmobilien und in Kapital eingelegt werden?	Die Einbringung von 10% der Investitionssumme als Eigenkapital ist zwingend. Durch die Einbringung von Grundstücken und Bestandimmobilien wird die „Bonität“ der lokalen Gesellschaft verbessert.	
13	Stehen den Gemeinden überhaupt genügend Grundstücke für eine Bebauung mit eigenem Wohnungsbau zur Verfügung?	In einer ersten Abfrage haben die Gemeinden kurzfristig verfügbare Grundstücke in einem Umfang benannt, der den Neubau von über 800 Wohnungen ermöglicht hätte. In den vorläufigen Planungen zur anlaufenden Geschäftstätigkeit wurden diese nur teilweise berücksichtigt. Ferner ist zu erwarten, dass die beteiligten Kommunen auch im Rahmen ihrer zukünftigen Bauland- und Grundstücksentwicklung jeweils Grundstücksanteile für die eigene Gesellschaft abzweigen können. Zudem können die lokalen Gesellschaften selbst Ankäufe von privaten Grundeigentümern tätigen.	
14	Wie wird mit Defiziten umgegangen, die bei der GmbH entstehen?	Defizite sind, sofern zur Sicherung der Geschäftstätigkeit erforderlich- von der jeweiligen Kommune auszugleichen. Das gilt auch im Falle einer GmbH & Co. KG, wobei in den Gesellschaftsverträgen keine Nachschusspflicht geregelt werden wird. Die Gemeinde darf sich gemäß § 108 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 GO NRW ohnehin nicht zur Übernahme von Verlusten in unbestimmter oder unangemessener Höhe verpflichten.	
15	Was bedeutet „erwartbarer Minderertrag“ in der Berechnung des vollständigen Finanzplans?	Als Bestandteil des vollständigen Finanzplans ist der Vermögenswert zum Ende des Betrachtungszeitraum (30 Jahre) abzuschätzen. Für den geförderten Wohnungsbau wird dabei (gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau) von einem geringeren Wert ausgegangen, insbesondere weil nach dem Bindungsende nicht unmittelbar die Miete auf das Niveau des freifinanzierten Wohnungsbaus angehoben werden kann. Daraus entsteht ein Minderertrag, der in die Abschätzung des Vermögenswertes einfließt.	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
16	Was sind Rohertrag, Rohertragsfaktor und wie errechnet sich daraus der Immobilienwert?	Der Rohertrag einer Wohnung oder eines Hauses besteht in den Nettokaltmieten pro Jahr (z. B. 48.000 € aus 5 Wohnungen mit je 800 € monatlicher Nettokaltmiete). Um den Wert der so beschriebenen Immobilie abzuschätzen, ist es üblich, den Rohertrag mit einem Rohertragsfaktor zu multiplizieren (z. B. 48.000 € x 22 = 1.056.000 €). Die Rohertragsfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis realer Kaufverträge ermittelt. Dabei wird jeweils für die Mietimmobilien ausgewertet, welcher gezahlte Kaufpreis mit welchen tatsächlich erzielten Mieteinnahmen korrespondiert. Insofern spiegeln die von den Gutachterausschüssen ermittelten Rohertragsfaktoren die durch die Marktteilnehmer vorgenommene Immobilienbewertung und die daran orientierte Preisbildung wider.	
17	Sind die Tilgungsleistungen im Tilgungsplan der Tabelle 9 im Exposé niedrig angesetzt?	Es ist von einer anfänglichen Tilgung von 1 % ausgegangen. Dies entspricht den von der NRW.Bank angenommenen Modalitäten.	
18	Nach welchem Schlüssel sollen die Overheadkosten und der Aufwand der gemeinsamen Service-Genossenschaft verteilt werden?	<p>Die bisherigen Berechnungen für einen Businessplan der genossenschaftlichen Servicegesellschaft gehen davon aus, dass in den ersten beiden Geschäftsjahren ein Umsatz von 350 Tsd. €, in den darauffolgenden von circa 500 Tsd. € erforderlich ist, um eine Kostendeckung zu erzielen. Diese Umsätze entstehen allein aus den Dienstleistungen für die lokalen Wohnungsbaugesellschaften.</p> <p>Würden alle acht kommunalen Wohnungsbaugesellschaften die Service-Genossenschaft gleichermaßen in Anspruch nehmen und dementsprechend zu gleichen Teilen zur Finanzierung der Service-Genossenschaft beitragen, entspricht dies jährlichen Kosten für die lokalen Wohnungsbaugesellschaften von zunächst 44 Tsd. € und danach zu 63 Tsd. €. Geplant sind Preise für operative Geschäftsführungsaufgaben (z.B. Buchhaltung, Gremiensitzungen), Preise für die Wahrnehmung von Bauherrnaufgaben (z.B. 2.000 € neu gebaute Wohnung) und Preise für die laufende Bewirtschaftung von Wohnungen (z. B. 700 € jährlich pro Wohnung).</p> <p>Die genannten 44 bzw. 63 Tsd. € können als lokale Deckungsbeiträge zur Finanzierung des bei der Service-Genossenschaft vorgehaltenen Personalpools verstanden werden. Aus den Größenordnungen wird deutlich, dass eine lokale Gesellschaft zu diesen Kosten nicht in der Lage wäre, eigenes Personal vorzuhalten.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
19	Werden auch frei finanzierte Wohnungen mitgeplant?	Ausgeschlossen ist dies grundsätzlich nicht. Im Zusammenhang mit den erkannten Handlungserfordernissen liegt bei den Betrachtungen aber zunächst der überwiegende Schwerpunkt auf den bezahlbaren bzw. geförderten Wohnungsbau. Falls auch freifinanzierte Wohnungen errichtet werden sollen, sollte aus vergabe- und beihilfenrechtlichen Gründen grundsätzlich eine strikte Trennung zwischen dem sozialen (und preisgedämpften) Wohnungsbau und dem freifinanzierten Wohnungsbau in zwei getrennten Wohnungsbaugesellschaften vollzogen werden (Zwei-Säulen-Modell). Eine Gesellschaft vollzieht dann den sozialen Wohnungsbau (ohne Gewinnerzielungsabsicht) und die andere Gesellschaft vollzieht den freifinanzierten Wohnungsbau (mit Gewinnerzielungsabsicht).	
20	Müssen nicht zwingend auch freifinanzierte Anteile bei Wohnbauvorhaben integriert sein?	Die NRW.Bank erwartet bei größeren Vorhaben eine soziale Durchmischung bzw. eine Mischung mit freifinanziertem Wohnungsbau. Bei den in Rede stehenden Vorhaben in der IstaG-Initiative ist dies größtenteils nicht relevant. Falls eine Kombination aus dem sozialen und freifinanzierten Wohnungsbau in einem Projekt angestrebt ist, sollte die vorgenannte Trennung im Rahmen des Zwei-Säulen-Modells vollzogen werden. Soweit es im Einzelfall kommunal- und beihilferechtlich zulässig ist, darf aber auch die für den sozialen Wohnungsbau zuständige Wohnungsbaugesellschaft in einem möglichst geringen Umfang gewinnbringende Projekte (freifinanzierter Wohnungsbau) zur Refinanzierung des sozialen Wohnungsbaus vollziehen. Hierdurch dürfen dann allerdings nicht die Voraussetzungen des sog. Inhouse-Privilegs (Ausschreibungsfrei Beauftragung zwischen Kommune und Wohnungsbaugesellschaft) zerstört werden.	
21	Kann die GmbH die Wohnungsbaufördermittel beantragen?	Ja. Bei Fördermitteln aus Städtebauförderprogrammen wäre dies anders.	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
22	Stehen überhaupt genügend Förderkontingente für den Bedarf an gefördertem Wohnungsbau in den Gemeinden zur Verfügung?	<p>Das Land NRW verteilt die Kontingente für den geförderten Wohnungsbau über die kreisfreien Städte und Kreise. Die Verteilung innerhalb der Kreise erfolgt bedarfsorientiert. Die Kontingente wurden in der Vergangenheit zumindest teilräumlich ausgeschöpft.</p> <p>Das Ministerium hat allerdings in einem Auftaktgespräch im Juni 2018 zur stadtregionalen Wohnungsmarktbeobachtung in Aussicht gestellt, bei einer erfolgreichen stadtregionalen Zusammenarbeit den Kommunen in der Stadtregion im Bedarfsfall zusätzliche Förderkontingente zur Verfügung zu stellen.</p>	
23	Sind die Förderungen langfristig gesichert?	<p>Die Landeswohnraumförderung hat in NRW eine lange Tradition und es ist nicht erkennbar, dass dieses Instrument zur Wohnraumentwicklung im sozialen und bezahlbaren Segment nicht fortgeführt wird. Die erkennbaren langfristigen Ausbauziele vor dem Hintergrund wegfallender Wohnungen mit Preisbindung lassen nicht annehmen, dass es hier zu einer Veränderung kommt.</p> <p>Im Ergebnisbericht zum Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (Stand: September 2020) wird davon ausgegangen, dass in den Jahren 2018 bis 2025 im Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen rund 51.200 Wohnungen jährlich benötigt werden. Im Zeitraum bis 2040 wird der Bedarf abflachen. In Summe werden bis 2040 jährlich rund 46.000 neue Wohneinheiten in unserem Bundesland benötigt.</p> <p>Dem Wohnungsmarktgutachten NRW (Stand: September 2020) ist zu entnehmen: Zitat: „Eine der wichtigsten Herausforderungen besteht auch zukünftig in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten. Der geförderte Mietwohnungsbestand bleibt dabei ein unverzichtbarer Baustein. Das Land Nordrhein-Westfalen hat effektive Wohnraumförderprogramme, die fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. Diese und die Kooperationen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft auf lokaler Ebene sind eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnungsneubau.“ Zitat Ende.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
24	Gibt es eine vergaberechtliche Konsequenz, wenn 100 % öffentlich geförderte Wohnungen in der Gesellschaft zur Verfügung stehen?	<p>Unter Vollziehung des Zwei-Säulen-Modells sollte der soziale Wohnungsbau allein von den ohne Gewinnerzielungsabsicht handelnden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vollzogen werden. Da eine solche Gesellschaft als öffentlicher Auftraggeber im Sinne des Vergaberechts zu qualifizieren ist, muss bei der Vergabe von überschwelligen Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträgen das Kartellvergaberecht eingehalten werden. Unterschwellige Vergaben dürfen allerdings je nach Ausgestaltung ohne die Einhaltung des Vergaberechts vergeben werden. Soweit es im Einzelfall kommunal- und beihilferechtlich zulässig ist, darf auch die für den sozialen Wohnungsbau zuständige Wohnungsbaugesellschaft in einem möglichst geringen Umfang gewinnbringende Projekte (freifinanzierter Wohnungsbau) zur Refinanzierung des sozialen Wohnungsbaus vollziehen. Hierdurch dürfen dann allerdings nicht die Voraussetzungen des sog. Inhouse-Privilegs (Ausschreibungsfrei Beauftragung zwischen Kommune und Wohnungsbaugesellschaft) zerstört werden.</p>	
25	Kann die Betätigung der interkommunalen Wohnungsgesellschaft wirtschaftlich funktionieren?	<p>Insoweit sich das Gesamtkonstrukt aus lokalen Wohnungsbaugesellschaften und interkommunaler Service-Genossenschaft langfristig primär aus den Mieteinnahmen der aufgebauten lokalen Wohnungsbestände finanziert, ist in der Summe und auch bei konservativen Berechnungsansätzen eine Rentierlichkeit gegeben. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die lokalen Wohnungsgesellschaften mit ihrem Einkauf von Serviceleistungen den kostendeckenden Betrieb der gemeinsamen Service-Genossenschaft gewährleisten. Eine Unterdeckung in der Anfangsphase, wenn bei der Service-Genossenschaft bereits Personal bereitsteht, dies aber zunächst noch nicht ausgelastet ist, kann auf verschiedenen Wegen aufgefangen werden. Beabsichtigt ist hierzu, auf Fördermittel zurückzugreifen.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
26	Wo ist der Mehrwert, wenn es wirtschaftlich für die Kommunen nicht interessant ist?	<p>Hintergrund der IstaG-Initiative sind zwei Kernanliegen.</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="651 280 1966 472">1. Ergänzend zur privaten Immobilienwirtschaft soll ein eigener <u>dauerhaft bezahlbarer Wohnungsbestand</u> mit unmittelbaren Belegungsrechten als „Bodensatz“ in den Kommunen aufgebaut und damit die Aussichten zur Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums verbessert werden. Damit verbunden ist mittel- bis langfristig auch die Erwartung, dass die erheblichen und wachsenden Aufwendungen für die Anmietung von Wohnungen perspektivisch zurückgefahren werden können.<li data-bbox="651 512 1966 671">2. In der Stadtentwicklung der Kommune wird ein <u>strategischer Partner</u> benötigt, der beispielsweise in Quartiersentwicklungen oder in der Infrastrukturentwicklung zielgerichtete Lösungen und Impulse ermöglichen kann. Beispiele hierfür sind gezielte Wohnungsbaumaßnahmen in der Entwicklung einzelner Quartiere oder die Verknüpfung von Infrastruktur- und Wohnungsbaumaßnahmen. <p>Beide Anliegen und die damit verbundenen Mehrwerte müssen sich selbstverständlich auch der finanzpolitischen Machbarkeit stellen. Die gegenwärtigen Modellrechnungen zeigen hier, dass mit diesen Anliegen, wenn überhaupt, nur geringe kalkulatorische finanzielle Gewinne erzielt werden können. Gleichzeitig wird aber auch nachgewiesen, dass damit Vermögenswerte aufgebaut werden, die langfristig keine Belastung für die kommunalen Haushalte darstellen werden.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
27	<p>Wo liegen die größten Risiken für die beteiligten Kommunen und wie ließen sich diese Risiken nach Möglichkeit minimieren?</p>	<p>Das größte Risiko liegt derzeit darin, wenn das wohnungspolitische Erfordernis „höhere Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums“ sowie die „notwendige Stärkung der Kommune als Wohnungsmarktakteur“ ignoriert würde. Die negativen Auswirkungen für die soziale Stabilität und die wirtschaftliche Prosperität der Kommunen wären erheblich.</p> <p>Mit der lokalen Gesellschaft geht die jeweilige Kommune lediglich Verpflichtungen gegenüber dem Land und den Kreditgebern ein. Das Risiko ist hier überschaubar: Die finanzpolitischen Verpflichtungen sind abschätzbar, die Risiken hinsichtlich der zu erwartenden Mieteinnahmen gleichsam.</p> <p>Die Verpflichtung in Verbindung mit der gemeinsamen Genossenschaft ist etwas schwieriger abschätzbar. Auch deshalb, weil die zugehörige Geschäftsgrundlage mit den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft noch nicht vorliegen. Gleichwohl gilt hier, dass die Verpflichtung, die Genossenschaft als Geschäftsbesorger einzusetzen, von allen Partnern gleichsam eingegangen wird und insofern auch gemeinsam getragen wird. Nach der konservativ konfigurierten Modellrechnung kann allerdings bereits nach 4 Jahren eine auskömmliche Bewirtschaftung erreicht werden. Hier wird es bei der Konfiguration der Geschäftsgrundlagen darauf ankommen, einerseits die Risiken fair zu verteilen und gleichzeitig effiziente Geschäftsprozesse zu ermöglichen.</p>	
28	<p>Was passiert, wenn zur Gründung nur zwei oder drei oder vier Kommunen dabei sind? Gibt es eine Mindestgröße der interkommunalen Konstruktion, unterhalb derer es keinen Sinn mehr macht?</p>	<p>In der gegenwärtigen Modellrechnung wäre die Konstruktion auch tragfähig, wenn eine der acht Kommunen nicht dabei wäre. Bei weniger als 7 Kommunen läge die Gesamtzahl der Wohneinheiten nicht sicher über 500, sodass mittelfristig eine auskömmliche Bewirtschaftung voraussichtlich nicht erreicht würde.</p> <p>Eine Grenze nach oben gibt es nicht. In dem für die Stadtregion angenommenen Rahmen bedeutet dies, dass nicht mehr als eine Kommune abspringen dürfte.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
29	Wie ist gewährleistet, dass gerade in der Startphase die Arbeit durch die Dachgesellschaft geleistet werden kann und nicht ein interkommunales Wettrennen gestartet wird?	<p>Grundlage der Personalplanung sind die von den Kommunen vorläufig gemeldeten Grundstücke, die von den Wohnungsbaugesellschaften in den ebenfalls benannten Fristen bebaut werden sollen, und der daraus entstehende Arbeitsaufwand für die Service-Genossenschaft (i. W. Steuerung der Planungs- und Bauaufgaben sowie nach Fertigstellung die Bewirtschaftung der Wohnungen).</p> <p>Die bisherigen Planungen für den anlaufenden Geschäftsbetrieb und den vorläufigen Businessplan sehen vor, sehr frühzeitig Personal einzustellen und dabei von Beginn an Vollzeitstellen einzurichten, obwohl dies in der Anfangsphase mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Überkapazitäten führt. Dies wurde mit Blick auf den engen Arbeitsmarkt so vorgesehen, um von Beginn an attraktive und ausreichend dotierte Stellen anbieten zu können. Insofern ist das Risiko gering, dass es in der Anfangsphase zu Personalengpässen kommt. Dennoch und ggf. später entstehende Personalengpässe müssen entweder zu zeitlichen Entzerrungen in der Bearbeitung (z. B. Aufschieben von Bauprojekten) oder zu einer (temporären) Ausweitung der Personalkapazitäten führen. Darüber beraten und entscheiden die beteiligten Kommunen in den vorgesehenen Aufsichtsgremien der Service-Genossenschaft gemeinsam und gleichberechtigt.</p>	
30	Wie ist in dem Modell gewährleistet, dass die Interessen der jeweiligen Kommune gewahrt werden?	<p>Im IstaG-Modell Wohnen ist sichergestellt, dass jede Kommune allein über die Parameter ihrer lokalen Gesellschaft entscheidet. Denn die Kommune ist alleinige Gesellschafterin der lokalen Wohnungsgesellschaft, sie stellt allein die Geschäftsführung, sie bestimmt, welche Grundstücke eingebracht und wie entwickelt werden, wie hoch die Mietpreise sind, an wen vermietet wird. Auf der Ebene der gemeinsamen Genossenschaft, die als Geschäftsbesorgerin das ausführende Organ der Bau- und Wohnbewirtschaftungstätigkeit der Kommunen ist, bedarf es – im Falle von widerstreitenden Interessen oder Kollisionen - eines Abstimmungsprozesses. Hierbei ist der Vorstand der Genossenschaft berufen, ausgewogen zu vermitteln. Im Übrigen hat jede Kommune ungeachtet der Größe ihres Wohnungsvolumens ein gleiches Stimmrecht, die quotale Gewichtung ist somit gesichert.</p> <p>In den Rechtsgrundlagen und den daraus konfigurierten Abstimmungs- und Geschäftsprozessen der gemeinsamen Genossenschaft kann somit sichergestellt werden, dass die Interessen der Kommunen gewahrt und bei nicht auszuschließenden Interessenkollisionen zwischen den lokalen Gesellschaften bzw. den Kommunen ein fairer Interessenausgleich gewährleistet wird.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
31	Wie sollen die jeweiligen Gemeindevertretungen insbesondere in die Aufsichts- und Steuerungsgremien der Dachgesellschaft eingebunden werden?	<p>Da es sich bei der zu errichtenden Genossenschaften um eine kleine Genossenschaft (zumindest am Anfang weniger als 20 Genossen) handelt, ist die Etablierung eines Aufsichtsrats nicht zwingend erforderlich (§ 9 Abs. 1 GenG). Dann werden die dem Aufsichtsrat zustehenden Rechte durch die Generalversammlung wahrgenommen. Die einzelne Kommune ist somit über die Generalversammlung (als den Aufsichtsrat ersetzendes Organ) berechtigt und verpflichtet, die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen. Zu diesem Zweck kann die Generalversammlung jederzeit Auskünfte über alle Angelegenheiten der Genossenschaft verlangen und die Bücher und Schriften der Genossenschaft einsehen und prüfen. In gravierenden Fällen ist die Generalversammlung auch befugt, nach seinem Ermessen Mitglieder des Vorstandes zu entlassen. Die Satzung sollte Bestimmungen enthalten, wann und wie oft die Generalversammlung tagt. Allerdings wird nicht nur zur Sicherung des angemessenen Einflusses gemäß § 108 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 GO NRW, sondern auch unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten vorliegend <u>nicht empfohlen, den Verzicht auf einen Aufsichtsrat in der Satzung vorzusehen.</u></p>	
32	<p>Hätte eine gemeinsame Servicegesellschaft überhaupt ausreichende Kapazitäten, um die wohnungsbaupolitischen Anforderungen aller beteiligten Kommunen zu bedienen?</p> <p>Reicht das Personal der Dachgesellschaft aus, um die Aufgaben zu stemmen?</p>	<p>Im Kontext der Erarbeitung des Modells wurden auch vorhandene Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihres Personaleinsatzes konsultiert. Bzgl. der in Rede stehenden Servicegesellschaft ist voranzustellen, welche Aufgaben in dieser wahrgenommen werden sollten. Diese tritt vollumfänglich als Geschäftsbesorger für die lokalen Gesellschaften auf. Das schließt alle notwendigen Arbeiten rund um den Geschäftsbetrieb ein. Dazu zählen in den ersten beiden Jahren insbesondere die <u>Vorbereitung und Durchführung von Planungs- und Bauaufgaben</u>. Hier wird es Aufgabe der Servicegesellschaft sein, in Abstimmung mit der lokalen Geschäftsführung und der Kommune einen Architekten oder GU mit Planungs- und Bauaufträgen zu beauftragen und die <u>Bauherrenfunktion</u> wahrzunehmen. Mit einem Geschäftsführer und zwei Bautechnikern wird nach zwei Jahren eine Realisierungsleistung von rund 230 Wohneinheiten verteilt auf 4-5 Kommunen angestrebt. In den beiden Folgejahren wird grob kalkuliert eine vergleichbare Größenordnung in gleichsam 4-5 Kommunen angestrebt.</p> <p>Nach Fertigstellung der ersten Wohneinheiten werden wohnungswirtschaftliche Aufgaben hinzukommen. Hierfür ist das Personal sukzessive um zwei weitere Personen aufzustocken. Im Anschluss werden die Partner der Genossenschaft gemeinschaftlich klären, welche Richtung der bis dahin entwickelte Personalstamm einnehmen soll.</p>	

Nr.	FAQ	Antwort	Bm
33	Warum bauen wir als Gemeinde nicht selbst, statt Planung, Bau und Bewirtschaftung auszulagern?	Selbstverständlich hat jede Gemeinde auch die Möglichkeit Bauherrenfunktionen und Eigentümerfunktionen selbst wahrzunehmen. Hier stellt sich die Frage der Bereitstellung der dazu notwendigen <u>Personalressourcen</u> in den Kommunalverwaltungen oder ggf. die Beauftragung Dritter mit diesen Funktionen. Hierbei ist zu konstatieren, dass der Einsatz eigenen Personals in allen Kommunen voraussichtlich deutlich aufwendiger ausfallen wird als eine Nutzung des Personals der gemeinsamen Servicegesellschaft. Eine Beauftragung Dritter mit den genannten Funktionen und Aufgaben wird voraussichtlich kostenaufwändiger als die Inanspruchnahme der Servicegesellschaft, weil diese ihrem Wesen nach <u>keine Gewinne</u> erwirtschaftet. Hinzu kommt, dass eine Kommune mit der Inanspruchnahme der Servicegesellschaft auch von den Erfahrungen aus Vorhaben der Partnerkommunen profitiert und insgesamt <u>Expertise im unmittelbaren Zugriff</u> der Kommunen aufgebaut werden kann.	
34	Wohnungsbau und -bewirtschaftung ist doch keine kommunale Aufgabe - Warum überlassen wir es nicht dem Markt?	<p>Der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen ist eine wesentliche Aufgabe der privaten Immobilienwirtschaft. Sie ist unverzichtbar und wird insoweit auch nicht in Frage gestellt. Das Wohnen ist aber auch Bestandteil der Daseinsvorsorge, weil letztlich die Kommunen dafür Sorge tragen, wenn, aus welchen Gründen auch immer, Menschen eine Versorgung mit Wohnraum benötigen. Zudem ist in den letzten 15 Jahren der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein wachsendes und essentielles Thema in den Kommunen geworden. Hier sind neben der privaten Immobilienwirtschaft auch die Kommunen gefordert, weil dadurch <u>soziale Stabilität, wirtschaftliche Prosperität und die Wohnzufriedenheit bis in die Mitte der Gesellschaft</u> beeinträchtigt werden. Die Ausweitung des bezahlbaren Wohnraumangebotes ist aktuell eine sehr große Herausforderung.</p> <p>Wenn die IstaG-Kommunen ihre Bestände an geförderten Wohnungsbau auf 3% des Wohnungsbestandes erhöhen und alle andere stadtreionalen Kommunen ihre Bestände halten, müssten allein in der Stadtregion Münster bis einschließlich 2030 knapp 5.000 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Eine Erhöhung auf 4% in 7 IstaG-Kommunen würde den Bau von weiteren 440 öffentlich geförderten Wohnungen erfordern. Dies ist nicht allein ein stadtreionales Phänomen, auch im Münsterland fallen viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung und erfordern einen Ersatz durch geförderten Wohnungsbau. Dies ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der priv. Immobilienwirtschaft gestemmt werden kann, hier sind auch die Kommunen gefragt.</p>	