

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0065/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Datum: 10.08.2021
		Verfasser/in: FB 23/000
<b>Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten</b>		
<b>Ziele:</b>	Klimarelevanz	
	keine	
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
31.08.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, die Verwaltung mit der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beauftragen. Dabei sind insbesondere auch die geeignete Rechtsform und haushalterische Auswirkungen zu prüfen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

### Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

**Der Umfang der finanziellen Auswirkungen kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.**

**Klimarelevanz**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Die Fraktionen von Grünen und SPD haben mit Schreiben vom 24.02.2021 den Ratsantrag „Erhöhung der städtischen Wohnbauaktivitäten“ gestellt.

Mit dem Antrag wird die Verwaltung beauftragt, *Maßnahmen zu ergreifen, die es der Stadt ermöglichen, direkt oder über Beteiligung an Firmen eigene Aktivitäten im Bau von Wohnungen, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zur deutlichen Erhöhung des Bestandes städtischer Wohnung durchzuführen.*

*Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob dieses Ziel vorrangig anzustreben ist durch*

- a) *Einwirken auf die GEWOGE AG, damit diese ihren bisherigen Anteil am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen deutlich erhöht,*
- b) *Gründung einer rein städtischen Gesellschaft, welche sich mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen befasst,*
- c) *Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch städtische Ämter.*

## **Begründung:**

*Trotz zahlreicher Anstrengungen und Erfolge in den letzten Jahren fehlen in Aachen noch viele preiswerte Wohnungen. Weiteres städtisches Handeln ist hier vonnöten. Da in diesem Zusammenhang mehrere Handlungsoptionen denkbar sind, soll die Verwaltung die o.a. Szenarien auf Effektivität und ökonomische Durchführbarkeit prüfen und den zuständigen Ratsgremien vorstellen.*

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stadt Aachen hat in den letzten Jahren unterschiedliche Beschlüsse umgesetzt, die das Ziel verfolgten, den preiswerten Wohnungsbau weiter zu fördern. Hierzu gehören unter anderem die Überarbeitungen von Bauland- und Quotenbeschluss oder das Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung. Gleichzeitig wurden Beschlüsse gefasst, welche neben Erhöhung der Anzahl an bezahlbaren Wohneinheiten auch auf eine Qualitätssteigerung beim Bauen abzielen, wie z.B. die Konzeptvergabe städtischer Grundstücke. Diese Beschlüsse zielen vor allem darauf, städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzungen bei Bauvorhaben Dritter umzusetzen, sie erhöhen aber zunächst nicht die Bauaktivitäten.

Derzeit ist nur die gewoge AG als Unternehmen mit städtischer Beteiligung auf dem Aachener Markt aktiv, um Wohnungen im Sinne der städtischen Ziele umzusetzen. Aufgrund der vorhandenen Ressourcen der gewoge AG (sie baut nach eigener Angabe ca. 100 neue Wohneinheiten pro Jahr), sind die städtischen Wohnbauaktivitäten im Verhältnis zum gesamten Aachener Wohnungsbestand von über 140.000 Einheiten relativ gering.

Die Verwaltung hat in den letzten beiden Jahren alle städtischen Grundstücke eingehend auf weitere Nutzungs- und Baumöglichkeiten untersucht (Potentialflächenanalyse). Ergebnis der Untersuchung war, dass auf städtischen Flächen insgesamt über 2.000 Wohneinheiten zusätzlich entstehen könnten, wenn alle Flächen vorrangig für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund vieler Nutzungskonkurrenzen (Freiflächen, soziale Infrastruktur etc.) werden viele dieser Flächen nicht für Wohnungsbau genutzt werden können, dennoch verbleibt ein hohes Potential, auf städtischen Grundstücken Wohnungsbau umzusetzen. Hinzu kommen mögliche Ersatzbauten nicht mehr sanierungsfähiger Altbauten und Dachgeschossausbauten im städtischen Wohnungsbestand.

An diesen Zahlen zeigt sich, dass die möglichen Potentiale allein auf den heutigen städtischen Flächen über viele Jahre nicht ausgenutzt werden können, auch wenn die gewoge AG alle städtischen Flächen übernehmen würde. Bei zumindest in den nächsten Jahren gleichbleibend hoher Bauaktivität der gewoge AG auf eigenen Flächen würde es Jahrzehnte dauern, alle städtischen Grundstücke baulich sinnvoll weiter zu entwickeln.

Die Stadt Aachen besitzt 60,7 % der Anteile der gewoge AG, die Gesellschaft ist damit nicht inhouse-fähig. Sie bewirtschaftet die ca. 2.600 Wohnungen im Eigentum der Stadt und der Stiftungen über einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Der Vertrag umfasst alle Maßnahmen, die der Nutzung und Unterhaltung der Gebäude dienen, wie Betreuung der Mietverhältnisse, Abrechnungen sowie Instandsetzungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes. Neubaumaßnahmen werden über den Vertrag nicht abgedeckt, somit kann die gewoge AG auch nicht freihändig mit der Bebauung städtischer Grundstücke beauftragt werden, sondern müsste sich im Rahmen von Vergabeverfahren am Wettbewerb beteiligen.

Viele der städtischen Baugrundstücke sind dadurch geprägt, dass sie nicht durch Standardlösungen beplant werden können, da die Grundstückszuschnitte ungünstig sind, es sich um kleine Flächen mit wenigen möglichen Wohneinheiten handelt oder dass im Bestand umgebaut oder nachverdichtet werden muss. Hier sind oft individuelle Lösungen gefragt.

Dennoch könnten auf den in der Potentialflächenanalyse untersuchten Standorten auf den als Kategorie 1 identifizierten Flächen (d.h. Standorte mit vorhandenem Planungsrecht (§§ 30, 33 oder 34 BauGB) und verkehrlicher Erschließung) ca. 400 Wohneinheiten bei Priorisierung der Wohnnutzung entstehen.

Die gewoge AG wird sich weiterhin auf Vorhaben konzentrieren, die ein entsprechendes Volumen bieten, schnell umzusetzen oder „einfach“ zu bebauen sind. An Grundstücken, auf denen weniger als 10 Wohneinheiten entstehen können, ist sie grundsätzlich nicht interessiert. So hat die Stadt z.B. die Bebauung des Grundstücks Föhrenweg mit 8 Wohneinheiten ausgeschlossen, da das Vorhaben nicht der von der gewoge AG gewollten Mindestgröße entsprach.

Dennoch kooperieren Stadt und gewoge AG seit langem auch beim Neubau von Wohnungen eng miteinander. In der Vergangenheit hat die Stadt einige Grundstücke an die gewoge AG veräußert, z.B. am Reuterweg, der Rombachstraße oder Burggrafenstraße. Allerdings sind die

Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund des öffentlichen Vergaberechts eingeschränkt, da die Vorgabe bestimmter Anforderungen an Nutzung oder Gestaltung zur Ausschreibungspflicht führt.

Dabei ist es irrelevant, ob es sich um Verkäufe oder die Vergabe im Erbbaurecht handelt. Beispiele sind die geplanten Neubauten an der Franzstraße oder der Kaiserstraße in Eilendorf, bei denen eine Kombination aus KiTa und Sporthallen bzw. Kita und Wohnen realisiert werden sollen. Derartige Maßnahmen sind grundsätzlich ausschreibungspflichtig, ebenso wie die Vergabe städtischer Grundstücke in Konzeptqualität zur Ausschreibungspflicht führt.

Im Ratsantrag wird sowohl auf öffentlich geförderten als auch auf preiswerten Wohnraum Bezug genommen. Die Stadt würde, sollte sie selber aktiv Wohnungsbau betreiben, sich dem Bau preiswerten Wohnraums verpflichten. Dabei sollte es sich sowohl um öffentlich geförderten als auch um preisgedämpften Wohnungsbau handeln. Eine vorab Festlegung auf rein öffentlich geförderten Wohnungsbau hält die Verwaltung für nicht zielgerichtet, da sich nicht auf allen städtischen Grundstücken den Förderbestimmungen entsprechender Wohnungsbau realisieren lässt. Ebenso sind Nachverdichtungen (Beispiel Dachgeschossaufbau Zeppelinstraße) aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht immer im geförderten Wohnungsbau realisierbar. Auch der heutige städtische Wohnungsbestand unterliegt überwiegend nicht mehr der Bindung des geförderten Wohnungsbaus, dennoch beträgt die durchschnittliche Miete aller städtischer Wohnungen weniger als 5,70 Euro/m<sup>2</sup>.

Um die städtischen Flächen zielgerichtet bebauen und gleichzeitig steuernd einwirken zu können sowie die Zahl der preiswerten Wohnungen unter städtischem Einfluss deutlich zu erhöhen, bieten sich folgende Möglichkeiten an:

**Zu a) Einwirken auf die GEWOGE AG, damit diese ihren bisherigen Anteil am Bau von öffentlich geförderten Wohnungen deutlich erhöht**

Derzeit bewirtschaftet die gewoge AG über 5.000 eigene Wohnungen und wächst seit 2015 durch Neubau von durchschnittlich rd. 100 überwiegend geförderten Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von deutlich über 20 Mio. € /a. Daneben bewirtschaftet die gewoge AG rd. 2.600 Wohnungen im Eigentum der Stadt Aachen bzw. der Stiftungen.

Der realisierte und auch weiter geplante Neubauzuwachs lastet die gewoge AG in ihrer heutigen personellen und finanziellen Leistungsfähigkeit vollständig aus. Die gewoge AG wurde strukturell und organisatorisch auf den heutigen Wachstumskurs ausgerichtet, da er dem eingeschätzten Potential am Aachener Wohnungsmarkt entspricht. Diese Potentialeinschätzung der gewoge AG berücksichtigt die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Grundstücksflächen ebenso wie die wirtschaftliche Darstellbarkeit von Neubaukosten im geförderten Wohnungsbau sowie der Refinanzierbarkeit durch Fördermieten, Förderbedingungen und Durchmischungen mit preisgedämpften Wohnungen.

Um stärker Einfluss auf die Bautätigkeit der gewoge AG zu nehmen, müsste die Stadt Aachen Eigentümerin der gewoge AG werden. Die derzeit im Eigentum der Stadt Aachen befindlichen 60,7 %

der Anteile reichen nicht aus, um maßgeblich die Geschäftstätigkeit des Unternehmens zu bestimmen. Eine verstärkte und damit unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit durch die Stadt könnte durch die Übernahme aller Aktien erreicht werden, mit der anschließenden Umwandlung der gewoge AG in eine rein städtische GmbH. Als Voraussetzung hierfür müsste die Stadt zunächst die Aktien der Sparkassen Immobilien GmbH (rd. 31%) und der EVA GmbH (rd. 6%) erwerben, um dann die restlichen Streuaktien über einen aufwendigen und kostenintensiven aktienrechtlichen Ausschluss von Minderheitsaktionären (gegen Barabfindung) zu erlangen.

Durch diese Umwandlung würde die gewoge AG inhouse-fähig und die Stadt damit in die Funktion kommen, vergaberechtsunschädlich Aufträge und Weisungen an die gewoge AG zu geben, ohne dass Rechte von Minderheitsgesellschaftern zu berücksichtigen wären. Dies würde aber dazu führen, dass die gewoge AG ihre privatrechtliche Auftraggebereigenschaft verliert und sich bei allen Neubau- sowie Sanierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen dem öffentlichen Vergaberecht unterwerfen müsste.

Im Fazit wäre zur Erlangung einer starken Eingriffswirkung durch die Stadt eine erhebliche Investition erforderlich. Dazu käme die Durchführung eines komplexen, zeitintensiven und vermutlich kostspieligen aktienrechtlichen Ausschlussverfahrens gegenüber den Minderheitsaktionären. Insbesondere auch in Anbetracht des einhergehenden Verlustes der privatrechtlichen Auftraggebereigenschaft bestehen auf Seiten der Verwaltung Zweifel, ob durch die reine Ausdehnung der Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt Aachen auf die gewoge AG das Ziel der weiteren Erhöhung des Bestandes städtischer Wohnungen im Stadtgebiet zielgerichtet erreicht werden kann.

#### **Zu b) Gründung einer rein städtischen Gesellschaft, welche sich mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen befasst**

Unabhängig vom bereits erheblichen jährlichen Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch die gewoge AG könnte die Stadt noch unmittelbarer und ergänzend zur gewoge AG durch den Neubau von Wohnungen entlastend und dauerhaft steuernd in den Markt eingreifen.

Ausgehend davon, dass nach heutigem Stand perspektivisch in Aachen über 10.000 bezahlbare Wohnungen fehlen, reicht die Neubautätigkeit der gewoge AG bei weitem nicht aus, den Bedarf zu decken. Abgesehen davon, dass nicht ausreichend Grundstücke am Markt vorhanden sind, verfügt die Stadt über viele eigene Grundstücke, die sich für den von der gewoge AG gebauten Standard hinsichtlich Größe und Nutzung nur sehr bedingt eignen. Auch die oft notwendige Kombination mit anderen Nutzungseinheiten wie z.B. Kindertagesstätten mit preiswertem Wohnraum ist wie geschildert nur über öffentliche Vergabeverfahren möglich.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher ein grundsätzlich sinnvoller Weg, selber als Bauherr aufzutreten, um genau diese passgenauen Bauformen ergänzend zum Wohnungsbau der gewoge AG umzusetzen. Neben einer möglichen direkten verwaltungsseitigen Abwicklung von Neubau und eventuell auch Bewirtschaftung wären zur entsprechenden Erledigung juristische Personen, wie eine 100% städtische GmbH & Co. KG ebenso denkbar wie eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR).

In dieser Abwägung spielen aus Sicht der Verwaltung insbesondere Fragen der Inanspruchnahme des Know-hows des bei der gewoge AG vorhandenen Personals und der Infrastruktur sowie deren Finanzierung eine Rolle, ebenso wie die Einbindung in politische Entscheidungsprozesse.

Bei der Gründung einer städtischen Gesellschaft / AöR könnte Personal der gewoge AG übergeleitet und auch Infrastruktur sowie Know-how der gewoge AG genutzt werden. Insgesamt ließe sich durch eine eigene Gesellschaft eine enge Bindung zur gewoge AG bei gleichzeitiger Unabhängigkeit abbilden.

Zur Finanzierung der Gesellschaft wäre über ihre entgeltliche Beauftragung mit der Bewirtschaftung der städt. Wohnungen ebenso nachzudenken, wie über die, möglichst haushaltsneutrale, Übertragung einzelner Objekte aus dem städtischen Wohnungseigentum. Bei der Übertragung städtischer Wohnungen ist jedoch auf ertragsteuerliche Auswirkungen hinzuweisen, die in der Zukunft zu einer erhöhten Steuerbelastung aus der Bewirtschaftung führen könnten.

Insgesamt kommt aus Sicht der Verwaltung das Modell der Gründung einer städtischen Gesellschaft, welche zu 100% der Stadt gehört, dem Beschlussantrag am nächsten. Die Rechtsform muss im weiteren Prüfungsablauf in Abhängigkeit der Formulierungen konkreter Rahmenbedingungen erarbeitet werden.

Die Ausgestaltung der neuen Gesellschaft sollte sicherstellen können, dass mit Personal der gewoge AG gearbeitet werden kann und dies unter optimaler Einbindung des know-hows und der vorhandenen Infrastruktur der gewoge AG geschieht. Dennoch ist es unerlässlich, dass auf Seiten der Verwaltung zusätzliches Personal eingestellt wird, welches in der Gesellschaft mitarbeitet.

Zur Finanzierung der Tätigkeit und der Investitionen der Gesellschaft sollte zum einen über eine Überleitung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen gewoge AG und Stadt nachgedacht werden und zum anderen über die Übertragung von ggfls. beleihbaren, städtischen Wohnobjekten.

Im Ergebnis entstünde eine rein städtische Gesellschaft für die Bewirtschaftung der städtischen Wohnungsbestände, die Deckungsbeiträge z.B. über einzelne übertragene städtische Wohnobjekte erwirtschaften könnte. Auf dieser Basis würde sie sich als Investorin für Wohnimmobilien auf städtischen Grundstücken betätigen können. Als inhouse-fähige Einheit könnte Sie direkt beauftragt werden, Wohnungen oder andere geeignete städtische Gebäude zu erstellen, die nicht durch E 26 gebaut werden können.

Aus Sicht der Verwaltung wäre diese Gesellschaft als öffentliche Auftraggeberin nicht konzipiert, um mit großvolumigem Wohnungsbau in einen Wettbewerb mit der gewoge AG zu treten. Vielmehr könnte sie als ergänzendes Instrument genutzt werden, bestimmte Bauvorhaben als Investor und inhouse-Auftragnehmer zielgerichtet umzusetzen.



Für die Gründung einer eigenen Gesellschaft spricht vor allem auch, dass nur über das Eigentum an Wohnungen dauerhaft bezahlbare Mieten garantiert werden können. Im Verbund mit der gewoge AG verfügt die Stadt heute bereits über rund 8.000 Wohnungen, die im direkten oder mittelbaren Einfluss der Stadt stehen. Eine konstante, wenn auch nicht herausragend hohe Erhöhung der Zahl eigener Wohnungen durch Neubau und Nachverdichtung kann das Ziel der Schaffung und vor allem dauerhaften Erhalt preiswerten Wohnraums deutlich unterstützen.

### **Zu c) Bau öffentlich geförderter Wohnungen durch städtische Ämter**

Alternativ zur Gründung einer Gesellschaft könnte auch innerhalb der Verwaltung eine Organisationseinheit geschaffen werden, die die Wohnungsbauaufgaben übernimmt, ähnlich dem E 26, der für die Stadt Kita's und Schulen baut. Der E 26 ist bisher nicht auf den Bau von Wohnungen ausgelegt, bei einer verwaltungsseitigen Umsetzung wäre daher eine komplette neue Organisationseinheit aufzubauen. Alle Fragen des Aufbaus wären politisch zu beschließen, ebenso operative Fragen des Neubaus und der Bewirtschaftung, ähnlich dem heutigen Modell der Verwaltung städtischer Wohneinheiten.

Gegenüber der Gründung einer Gesellschaft bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Vorteile durch die Übernahme der Wohnungsbautätigkeit durch städtische Fachbereiche.

Als Alternative wird auch immer wieder das genossenschaftliche Bauen erwähnt, die Verwaltung hat daher die Form der Genossenschaft als Alternative zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft geprüft.

### **Genossenschaftsmodell**

Baugenossenschaften haben in Deutschland eine über 100-jährige Tradition, insgesamt gibt es derzeit ca. 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften, die zusammen über 2 Mio. Wohnungen besitzen. Im Vordergrund des genossenschaftlichen Modells stehen insbesondere der Gemeinschaftsgedanke, die Selbsthilfe und Selbstverwaltung der Mitglieder. Es handelt sich um Selbsthilfegemeinschaften, deren zentraler Zweck die Förderung der eigenen Mitglieder ist. Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zu in der Regel gewinnorientierten Gesellschaften dar, die durch Gesellschaftsorgane bestimmt werden. Durch den Erwerb von Anteilen werden die Mitglieder Miteigentümer der Genossenschaft, diese bieten daher einfach gesagt für ihre Mitglieder die Vorteile des Eigentums in Kombination mit der Flexibilität eines Mietverhältnisses.

Der Erwerb von Anteilen sichert den Mitgliedern gleichzeitig ein Mitbestimmungsrecht innerhalb der Genossenschaft. Die Mitglieder erhalten beim Einzug ein lebenslanges Wohnrecht. Nachteile wie

hohe Mieten, Kündigungen wegen Verkauf oder Eigenbedarf, die derzeit in vielen Großstädten überdurchschnittlich oft vorkommen, sind bei Genossenschaften somit ausgeschlossen.

Eine dieser traditionellen Genossenschaften ist die Baugenossenschaft Münster a. N., welche seit über 100 Jahren Wohnungen baut, instandhält und modernisiert. Das know-how wird dort über ein Geschäftsstellenteam aus Fachleuten eingebracht, die im Sinne der Mitglieder die Wohnungen betreuen.

Aktuell hat die Stadt Detmold kürzlich zusammen mit der städtischen Stadtentwicklungsgesellschaft und einem privaten Partner eine Genossenschaft gegründet. Hier wird durch das Integrieren eines privaten Unternehmens in eine öffentlich mitbestimmte Institution know-how und Personal zur Verfügung gestellt. In Detmold hat die Stadt Grundstücke als Sacheinlage in die Genossenschaft eingebracht, auch müssen zunächst weitere Mittel eingebracht oder durch Verkäufe erzielt werden, um die ersten Baumaßnahmen umsetzen zu können.

## **Fazit**

Vor dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen und auch dauerhaft zu sichern, bietet sich die Gründung einer inhouse-fähigen Wohnungsbaugesellschaft an. Neben der langjährigen Sicherung preiswerter Mieten bietet nur eine städtisch bestimmte Gesellschaft die Möglichkeit, Grundstücke entsprechend politisch gewollter städtebaulicher, ökologischer und sozialer Anforderungen zu bebauen.

Eine Genossenschaft würde zwar auch das Ziel erfüllen, preiswerten Wohnraum zu schaffen, bei der Bebauung städtischer Grundstücke müsste sie sich aber wegen fehlender inhouse-Fähigkeit an Vergabeverfahren beteiligen. Bei Neugründung einer Genossenschaft müssten vorab Grundstücke und Vermögen in das Eigentum der Genossenschaft übertragen werden, damit diese bauen und ggfls. weitere Grundstücke erwerben könnte. Bei einer (auch mit städtischer Beteiligung) Neugründung einer Genossenschaft hätte die Stadt keine Steuerungsfunktion über das Bauen, da Entscheidungen zu Art und Umfang der Bebauung durch die Genossenschaft bestimmt werden würden. Es sind die Mitglieder, die in ihrer Genossenschaft entscheiden, Einflussnahme von außen ist nicht möglich.

Aus Sicht der Verwaltung durchaus sinnvoll ist die Etablierung eines 3-Säulen-Modells aus neuer städtischer Wohnungsbaugesellschaft, der Initiierung einer Genossenschaft (mit ggfls. städtischer Beteiligung) sowie der weiteren Kooperation mit der gewoge AG.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Gründung einer inhouse-fähigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft.