



STADT **LINGEN** EMS

❖ LWB - Lingener Wohnbau eG



Bezahlbaren Wohnraum für Lingen

Vortrag auf der 20. Städteversammlung des Niedersächsischer Städtetages
in Lüneburg am 25. September 2019 – Lothar Schreinemacher

❖ Stadtporträt Lingen (Ems)



- Große selbstständige Stadt
- Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen
- ca. 55.000 Einwohner
- rd. 2.500 Gewerbebetriebe
- rd. 28.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
- Fachhochschulstandort
- wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Emslandes
- Zentraler Einkaufsstandort der Region



Wohnungsmarkt



- trotz reger Bautätigkeit, großer Bedarf nach Wohnraum aller Art
- wachsende Bedeutung von Wohnmöglichkeiten zur Miete
- bis 2021 fallen alle Wohnungen aus der Belegungsbindung
- Keine privaten Investitionen in geförderten Wohnraum
- steigende Nachfrage einkommensschwacher Haushalte



❖ Städtischer Wohnungsbestand

- Eigenbetrieb (ZGW – Zentrale Gebäudewirtschaft)
- 8 Standorte / 95 Mietwohnungen / 6.515 m² Mietfläche
- Durchschnittsmiete 4,05 €/m² zzgl. Betriebskosten
- Altbaubestand (20'er & 30'er Jahre) sowie 60'er Jahre
- Überwiegend geringer Instandhaltungsrückstau



Lösungsansätze

- Konzeptausschreibungen
(aufgrund der Nachfragesituation geringes Interesse der Investoren)
- Stärkung des Eigenbetriebes ZGW
(Abhängigkeit von dem städtischen Haushalt)
- Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
- Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft



(politische) Ziele

- Erhalt & Schaffung von bezahlbaren Wohnraum
- Neubau von rd. 30 WE p.a.
- langfristige Bindung / Belegungsrechte
- Einwerbung von privaten Kapital
- Möglichst geringe Belastung des Haushalts
- Einflussmöglichkeit für die Stadt
- Einwerbung von Fördermitteln
- Akzeptanz in der Öffentlichkeit
- schnelle Umsetzung





Konzepterstellung

- Machbarkeitsstudie Wohnungsbaugesellschaft
- Prüfung Gesellschaftsform (Eigenbetrieb / GmbH / Genossenschaft)
- Umgang städtische Wohnungsbestände
- Prüfung kommunalrechtlicher Hürden



Schnittstelle öffentlicher + privater Stadtgestaltung



STADT LINGEN EMS



Varianten

Wohnungsbaugesellschaft

- *Stadt gründet eine GmbH + Co. KG*
- *Wohnungen der ZGW werden eingebracht*
- *Neubau von rd. 120 WE in den kommenden 5 Jahren*

Wohnungsgenossenschaft

- *Gründung einer eG – Gründungskapital 1,1 Mio. €*
- *Wohnungen der ZGW werden im Erbbaurecht an Genossenschaft übertragen*
- *Neubau von rd. 90 WE in den kommenden 5 Jahren*





Variantenvergleich

Ziele	Gesellschaft (GmbH + Co. KG)	Genossenschaft (Erbbaurecht)
Erhalt & Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	++	++
Neubau von rd. 30 WE p.a.	++	+
langfristige Bindung / Belegungsrecht	++	++
möglichst geringe Belastung für den Haushalt	=	++
Einflussmöglichkeit für die Stadt	++	+
Einwerbung von privaten Kapital	-	+
Einwerbung von Fördermitteln	++	++
Akzeptanz in der Öffentlichkeit	=	++
schnelle Umsetzung	++	+
Risiken	++	+



Politischer Beschluss (Dezember 2016)

Grundmodell

- *Gründung einer eG (Förderzweck günstige Mietwohnungen)*
- *Gründungskapital 1,1 Mio. €*
- *Wohnungen der ZGW werden im Erbbaurecht an Genossenschaft übertragen (95 WE)*
- *Erbbauzins 1,5 % vom Bodenrichtwert (76 T€ p.a.), Einmalzahlung 760 T€ (Buchwert Gebäude)*
- *Neubau von rd. 90 WE in den kommenden 5 Jahren*
- *Nach Gründung Einwerbung von weiteren Mitgliedern; Vermietung zukünftig nur an Mitglieder der Genossenschaft*
- *Verwaltung erfolgt durch ZGW*



Variante GmbH

- notwendiges Eigenkapital für Neubauvorhaben muss aus dem städtischen Haushalt finanziert werden
- Einwerbung von privaten Kapital nicht möglich
(allenfalls als Minderheitsbeteiligung bei einer GmbH + Co. KG)
- Steuerung / Beherrschung durch die Stadt
(Gremien werden durch Politik besetzt)
- Kommunalrechtlich unproblematisch
- schnelle Umsetzung
- Vergaberecht anzuwenden



Variante Genossenschaft

- Die Genossenschaftsidee wurde 2016 von der UNESCO in die repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen
- Ziel: Förderung des Erhalts und Neubau von bezahlbarem Wohnraum
- Jedes Mitglied ist in gleicher Weise stimmberechtigt
- Zweck ist nicht die Gewinnmaximierung – Erlöse fließen zurück in das Genossenschaftsprojekt
- Jedes Mitglied wird an dem Überschuss beteiligt und haftet nur in der Höhe seines Anteils
- Langfristige Bindung über die Satzung möglich - maximal 5 Jahre Kündigungsfrist



Variante Genossenschaft

- **Kommunalrechtliche „Hürden“**

§ 136 NKomVG Wirtschaftliche Betätigung

- öffentliche Zweck
- angemessene Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Kommune
- öffentlicher Zweck kann nicht besser durch Private erfüllt werden

§ 137 NKomVG Unternehmen in einer Rechtsform privaten Rechts

- Haftung der Kommune ist begrenzt
- Satzung stellt öffentlichen Zweck sicher
- Kommune hat einen angemessenen Einfluss

Probleme bei Genossenschaft:

- jedes Mitglied 1 Stimme (unabhängig von Beteiligung)
- Gremienmitglieder werden von Generalversammlung bestimmt



Variante Genossenschaft („Lingener Modell“)

- **Wohnungsbestände der Stadt Lingen (Eigenbetrieb / 95 WE) werden im Rahmen eines Erbbaurechts eingebracht**

Über den Erbbaurechtsvertrag erfolgt eine Mietpreis- und Belegungsbindung der Bestandswohnungen

Erbbauzins muss mindestens 4 % p.a. des Buchwertes der Grundstücke betragen = rd. 1,5 % des aktuellen Bodenrichtwertes

Buchwert der Gebäude wird durch Gründungsmitglieder finanziert – Genossenschaft erhält somit unbelastete Bestände und kann diese für Investitionen (Neubau, Bestand) verwenden



Variante Genossenschaft („Lingener Modell“)

- Zeichnung von **250 T€ Genossenschaftsanteilen durch die Stadt** – ansonsten keine Belastung des städtischen Haushalts
- Einwerbung von **privaten Kapital** für Investitionen möglich

Private Personen und Unternehmer können Mitglieder werden
(Wohn- oder Firmensitz in Lingen – Ausnahmen möglich)

Geschäftsanteil beträgt 100 € - maximal 500 Anteile

Kündigungsfrist 5 Jahre zum Schluss eines Geschäftsjahres

(Neu)Vermietung nur an Genossenschaftsmitglieder
keine Kautions erforderlich – dafür Zeichnung von Anteilen
Genossenschaftsanteile können über Sozialhilfe finanziert werden



Variante Genossenschaft („Lingener Modell“)

- **Vergaberecht** ist nicht verpflichtend anzuwenden
- **Verwaltung** der Wohnungsbestände durch den Eigenbetrieb ZGW (vertragliche Regelung)

Alt- und Neubestände

Vergütung entspricht Personalaufwand

- Trotz externer Betreuung insbesondere in den ersten Jahren hoher **Koordinierungsaufwand** bei der Stadt, welcher nicht vergütet wird und über den allgemeinen Haushalt finanziert wird
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beinhaltet auch Aspekte der **Wirtschaftsförderung**



❖ Variante Genossenschaft („Lingener Modell“)

- **Gründungsmitglieder & Gründungskapital**
 - Stadt Lingen (250 T€)
 - Volksbank Lingen eG (250 T€)
 - St. Bonifatius Hospital Gesellschaft (250 T€)
 - Christopherus Werk (250 T€)
 - Ev. Luth. Johanneskirchengemeinde (50 T€)
 - Katholische Pfarrgemeinde St. Bonifatius (50 T€)
 - Mitglieder aller im Rat vertretenen Fraktionen (CDU, SPD, BN, FDP, Bündnis 90/ Die Grünen)
 - Vorstandsmitglieder





LWB – Lingener Wohnbau eG

Bezahlbarer Wohnraum für Lingen



Lingener
Wohnbau eG



Wegweisend

Neues Wohnprojekt in der Stadt Lingen

Lingen (eb) – Bezahlbaren Wohnraum in Lingen zu erhalten und zu schaffen – das ist das Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft „Lingener Wohnbau eG“. Zur Gründungsversammlung der Genossenschaft trafen sich in der letzten Woche Vertreter der Stadt Lingen, der Volksbank Lingen, des Christophorus-Werks, des Bonifatius-Hospitals, der katholischen und evangelischen Kirchengemeinden, vertreten durch die St. Bonifatius Kirchengemeinde und die Evangelisch-lutherischen Johanneskirchengemeinde sowie der Fraktionen im Rat.

„Die Lingener Wohnbau eG ist ein wegweisendes Projekt für mehr soziale Gerechtigkeit in Lingen. Wir wollen Wohnraum für Menschen mit schmalem Geldbeutel entwickeln“, erläuterte Oberbürgermeister Dieter Krone die Idee zu der Wohnungsbaugenossenschaft. Während die Genossenschaft rund 100 städtische Wohnungen übernehmen wird, sollen pro Jahr weitere 30 neue Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein gebaut werden.

Mit Hilfe der Mitbegründer habe die Genossenschaft der-

zeit ein Gründungskapital von mehr als 1 100 000 Euro. Während die Stadt Lingen, die Volksbank Lingen, das Christophorus-Werks und das Bonifatius-Hospitals jeweils 2 500 Genossenschaftsanteile von jeweils 100 Euro innehaben, beteiligen sich die Kirchengemeinden mit je 500 Anteilen. Nach Abschluss weiterer Vorbereitungen können sich auch weitere Lingener Bürger sowie Unternehmen als Mitglieder einbringen. Jedes Mitglied hat dann die Möglichkeit, sich mit bis zu 500 Anteilen an der Genossenschaft zu beteiligen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft setzt sich aus je einem Vertreter den institutionellen Gründungsmitglieder und vier Vertretern der Stadtratsfraktionen zusammen, die als natürliche Personen der Genossenschaft beigetreten sind. Zum Vorstand hat der Aufsichtsrat der „Lingener Wohnbau eG“ die Kämmerin der Stadt Lingen, Monika Schwegmann, und den Stadtbaurat Lothar Schreinemacher bestellt. Die Objektverwaltung soll über einen Objektmanagementvertrag der Zentralen Gebäudewirtschaft der Stadt Lingen (ZGW) übertragen werden.



Finanzierungsmodell Neubau / Eigenkapitalersatzdarlehen Genossenschaft

Vergleichswert Bestandsgebäude
(ohne Berücksichtigung Freiflächen)
4,3 Mio. €

70 %
Beleihung

3 Mio. €
Eigenkapitalersatz



Finanzierungsmodell Neubau / Eigenkapitalersatzdarlehen Genossenschaft

Eigenkapitalersatz
3 Mio. € = 25 %

Fremdkapital
9 Mio. € = 75 %

Finanzierungsvolumen
12 Mio. € = 100 %





Kostenkalkulation

Grundstückskosten	1.750.000 €
Bau- & Baunebenkosten	10.670.000 €
kalkulierte Gesamtkosten (rd. 2.700 €/m²)	12.420.000 €

Finanzierung

beantragtes NBank Darlehen (30 % Tilgungszuschuss nach 20 Jahren)	10.550.000 €
voraussichtliches Eigenkapital (Genossenschaftsanteile)	1.870.000 €
Summe Finanzierung	12.420.000 €

aktueller Stand

- Eintragung im Genossenschaftsregister im März 2018
- 1,1 Mio. € Gründungskapital
- 95 Wohneinheiten von der Stadt Lingen erworben (Erbbaurecht)
- Neubauvorhaben Brockhauser Weg im April 2019 begonnen
- Fördermittelantrag in Bearbeitung
- Einwerbung von Genossenschaftsanteilen



Neubauvorhaben Brockhauser Weg



- 9 Gebäude
- 74 Wohneinheiten
- 4.600 m² Wohnfläche
- 111 Stellplätze
- 2 Gebäude II Geschosse
- 7 Gebäude III Geschosse



Neubauvorhaben Brockhauser Weg



- Förderbedingungen einzuhalten
(Miete, Wohnungsgrößen & Belegung)
- rd. 50 m² = 10 WE
- rd. 60 m² = 43 WE (2 Pers.)
- rd. 70 m² = 15 WE (3 Pers.)
- rd. 85 m² = 6 WE (4 Pers.)
- 9 Behindertengerechte WE
- 7 Aufzüge
- 5,60 €/m² anfängliche Kaltmiete



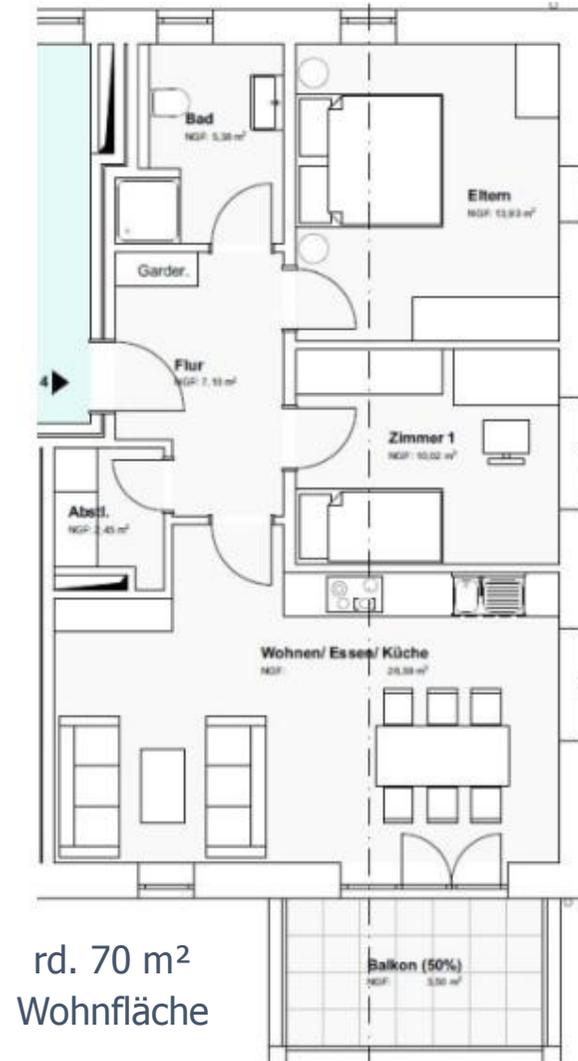
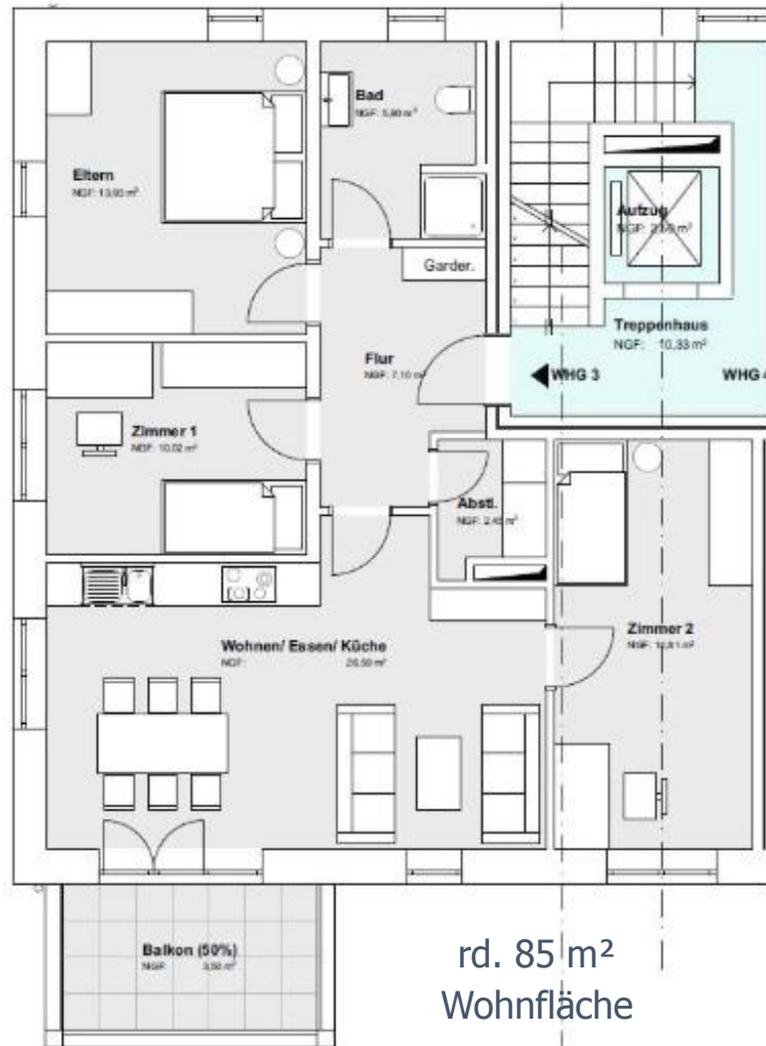
Grundrissbeispiele



Lingener
Wohnbau eG



Grundrissbeispiele



Neubauvorhaben Brockhauser Weg





LWB - Lingener Wohnbau eG

Elisabethstr. 14-16

49808 Lingen (Ems)

0591 / 9144-5859

info@lwb-lingener-wohnbau.de

www.lwb-lingener-wohnbau.de



**Lingener
Wohnbau eG**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**



**Lingener
Wohnbau eG**