

Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden

ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

IstaG Modell Wohnen

Räteinformation am 05.02.2025

Herzlich Willkommen



Ausgangslage zur Entwicklung des IstaG-Modell Wohnen

- Angespannter Wohnungsmarkt in Münster und im Umland des Oberzentrums mit wenig / kaum vorhandenen kommunalen Wohnungsbestand
- Engpässe insbesondere in unteren und mittleren Marktsegmenten / bezahlbare Mieten fehlen / auslaufende Mietpreisbindungen verschärfen diesen Trend
- Engagement der Immobilienwirtschaft kann mit hoher Wohnungsnachfrage nicht Schritt halten
- Teilweise schwierige Investorensuche bei Bau- und Entwicklungsprojekten, die für die Stadtentwicklung bedeutsam sind

Motive zur Entwicklung des IstaG-Modell Wohnen

- ▶ Weitere Säule schaffen durch kommunalen Betätigung am Wohnungsmarkt / zielgruppengenaue Angebote schaffen
- ▶ Herausforderung: Eigene, kleine Wohnungsbaugesellschaften (zumindest in den Gründungsjahren) für eine einzelne Kommune nicht wirtschaftlich und in derzeit haushalterisch extrem angespannten Jahren nicht vorstellbar

Erwartungen an den kommunalen Beitrag

- Nachhaltiger Beitrag zur großen Herausforderung „Schaffung notwendiger bezahlbarer Wohnraum“
- Ergänzung und keine Konkurrenz zur privaten Immobilienwirtschaft
- Keine Risikogemeinschaft mit den Partnerkommunen in den Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen / Unabhängige Entscheidungen der Kommune
- Bündelung der Ressourcen & Professionalisierung
- Beitrag zur Realisierung von Stadtentwicklung

Tagesordnung für den heutigen Tag

- Begrüßung und kurze Einführung 
- Grußworte
 - **Thomas Hunsteger-Petermann**, Landesbeauftragter für Interkommunale Zusammenarbeit der Landesregierung NRW
 - **Ralf Weidmann**, Abteilungsdirektor der Abteilung Entwicklung, Kommunalaufsicht und Wirtschaft der Bezirksregierung Münster
- Themeninput im Plenum:
 - Prozess, Zeitplanung und Einbindung der Räte – **Wolfgang Pieper**, Bürgermeister der Stadt Telgte
 - Genossenschaft und lokale Gesellschaften: Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe, **Dr. Jörg Luxem**, LHP Rechtsanwälte und Steuerberater
 - Investitionsplan & wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft und der Wohnungsbaugesellschaften, **Stefan Lehnert**, Büro Quaestio Forschung und Beratung in Kooperation mit **Bernhard Faller**, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Tagesordnung für den heutigen Tag

- Themenräume – jeweils 25 Minuten / 1 Wechsel möglich
 - Themenraum AR 1: Prozess, Module, Zeitplanung und Beteiligung – **Bürgermeister Wolfgang Pieper**
 - Themenraum Aula: Das IstaG-Modell mit Fokus auf die Genossenschaft, ihre Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe im angestrebten Modell – **Dr. Jörg Luxem**
 - Themenraum AR2: Die lokalen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Rechtsgrundlagen und Organe sowie das Verhältnis zur Kommune, **Dr. Gerrit Krupp**
 - Themenraum AR3: Warum gerade das IstaG-Modell? Vorzüge, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit des IstaG-Modells – **Bürgermeister Sebastian Seidel**, Büro Quaestio
- ***Pause*** | *Bitte bedienen Sie sich auch zwischendurch mit Getränken und greifen Sie beim Imbiss zu!*
- Zusammenfassung der Themen im Plenum durch die Themenpaten
- Offene Fragen, weiteres Vorgehen, Verabschiedung – Ende der Veranstaltung um 21.00 Uhr

Arbeitsgruppe Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF



Thomas Hunsteger-Petermann

Landesbeauftragter für Interkommunale Zusammenarbeit der
Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Arbeitsgruppe Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Ralf Weidmann

Abteilungsleiter der Abteilung Regionale Entwicklung, Kommunalaufsicht
und Wirtschaft der Bezirksregierung Münster



Arbeitsgruppe Interkommunale **stad**tregionale **Gesellschaft [IstaG]** der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF



Prozess, Zeitplanung und Einbindung der Ratsmitglieder

Wolfgang Pieper

Bürgermeister der Stadt Telgte

Bestandteile & Zeitplanung des Gründungsprozesses

**Vorbereitungen –
bis zum 04.02.25**

Vorbereitung der Verträge

- Satzung (Komplementär-) GmbH
- Gesellschaftsvertrag GmbH & Co. KG
- Satzung Genossenschaft
- Geschäftsbesorgungsvrtg.
 - Geschäftsführer-Dienstvertrag

Kommunalrechtliche
Prüfung & vergabe- und
beihilferechtliche
Prüfung

Abstimmungsphase I
Abstimmungen mit dem Geno-
Verband

**Abstimmungen
und Beschlüsse:
Februar – Juni
2025**

Abstimmungsphase II
Beteiligung Ratsmitglieder

Beratung und Beschlussfassung der Räte
der beteiligten Kommunen: Alle
notwendigen politischen Beschlüsse für
den Gründungsprozess und die
Ingangsetzung der Genossenschaft und
GmbH & Co KGs sind zu fassen
(Ende März – Juni 2025)

**Gründungen und Ingangsetzung –
nach dem letzten Ratsbeschluss –
beginnend ab Oktober 2025**

Personalsuche
Geschäftsführer /Vorstand
Genossenschaft & Einstellung

Gründung GmbH & Co KGs

**Gründung Genossenschaft und
Abschluss GF-Vorstandsvertrag
sowie
Geschäftsbesorgungsvertrag**

Ingangsetzung

Regelmäßige Information und Rückkopplung mit den Räten

Beteiligung der Räte

- Heutige Informations- und Diskussionsveranstaltung – stellen Sie Fragen, diskutieren Sie!
- Dokumentation der Veranstaltung wird Ihnen in den nächsten Tagen zugesandt
- Ab sofort: Stellen Sie Fragen: istag@warendorf.de
- Die Fragen werden gebündelt und in einer FAQ für alle Räte zur Verfügung gestellt
- Umfassende Vorlage soll Ende Februar 2025 freigeschaltet werden – das schafft ausreichend Zeit zur Diskussion in den Räten – **Dann ist es Zeit für eine Entscheidung!**
- Sollten im Rahmen der Beratungen weitere Informations- / Diskussionsformate gewünscht werden, sprechen Sie uns bitte an!
- Heutige Vertiefungen: Themenraum AR 1

Arbeitsgruppe Interkommunale **stad**tregionale **Gesellschaft [IstaG]** der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Genossenschaft und lokale Gesellschaften: Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe

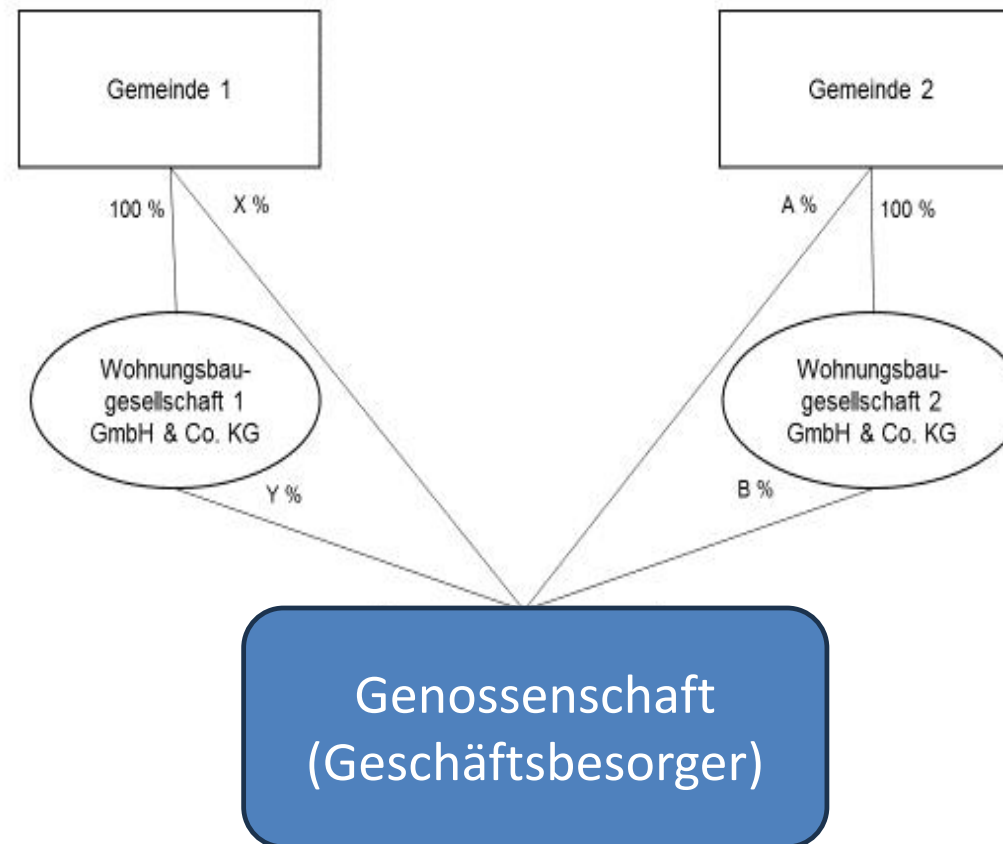
Dr. Jörg Luxem

LHP Rechtsanwälte und Steuerberater

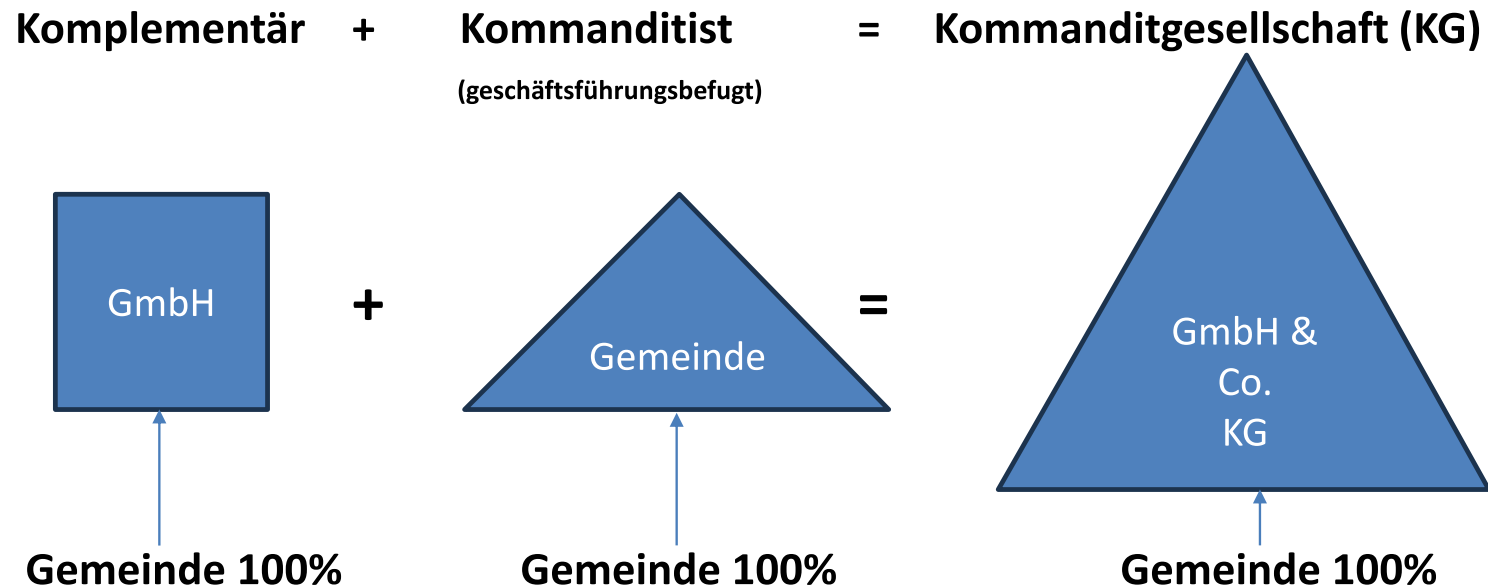




Stadtregion Münster Struktur von Wohnungsbaugesellschaften



Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG

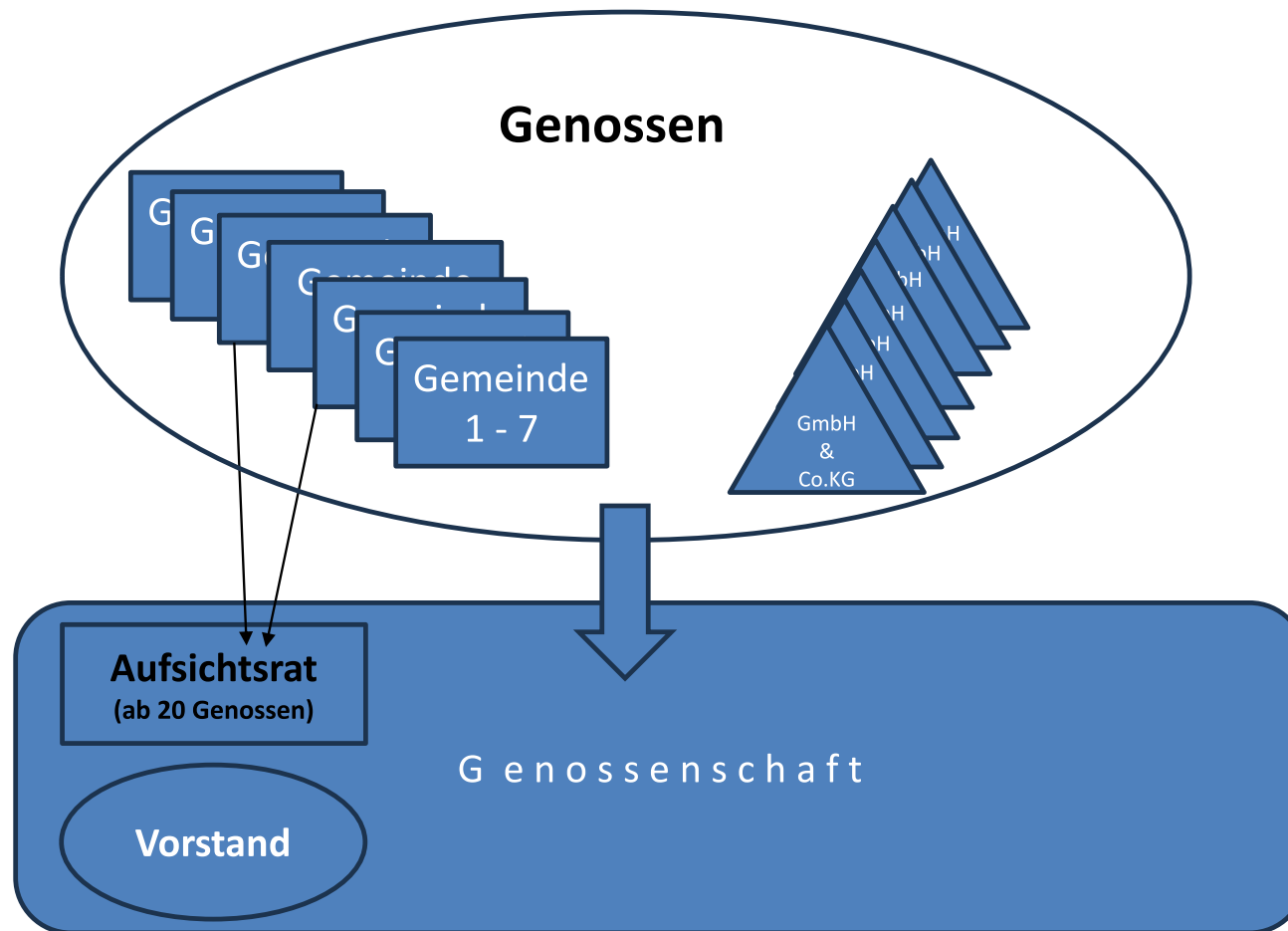


Regionale Wohnungsbaugesellschaften

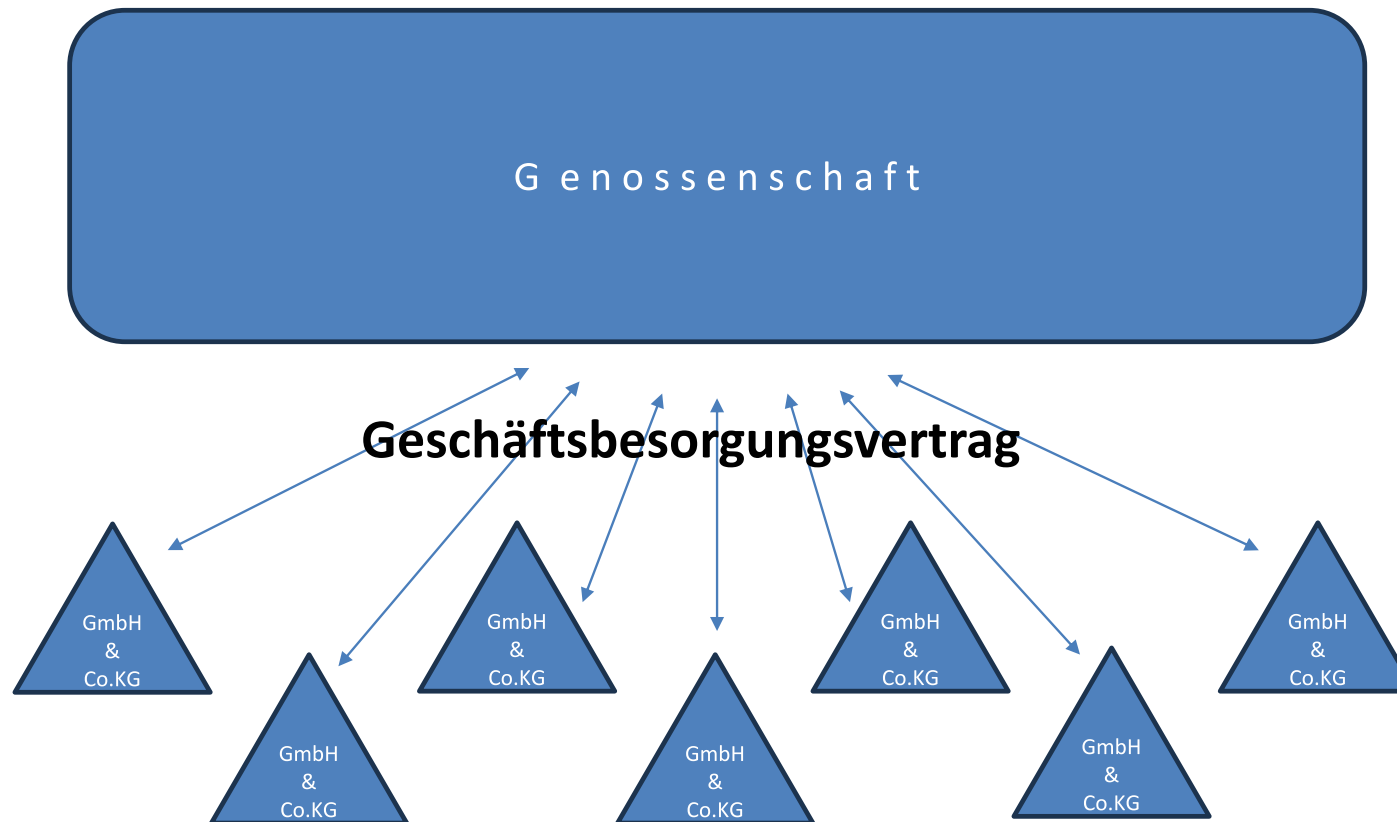
GmbH & Co. KG (vermögensverwaltend)

- Haftung beschränkt
- keine Nachschusspflicht
- keine Grunderwerbsteuer bei Erwerb gemeindl. Grundstücke
- keine Gewerbesteuer
- keine Körperschaftsteuer
- keine Einkommensteuer (wenn Bereich Vermögensverwaltung)
- vergaberechtliche Inhousefähigkeit

Gemeinsame Wohnungsgenossenschaft



Geschäftsbesorgung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Referenten



Dr. Jörg Luxem
Fachanwalt für Steuerrecht,
Steuerberater
Tel: +49 221 390977-382
luxem@lhp-gruppe.de

Dr. Gerrit Krupp
Rechtsanwalt
Tel: +49 221 973 002-25
g.krupp@lenz-johlen.de

Dr. Elmar Loer
Fachanwalt für Vergaberecht
Tel: +49 221 973 93
e.loer@lenz-johlen.de

Arbeitsgruppe Interkommunale **stad**regionale **Gesellschaft [IstaG]** der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF



Investitionsplan & wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft und der Wohnungsbaugesellschaften

Stefan Lehnert

Büro Quaestio Forschung und Beratung

in Kooperation mit

Bernhard Fallner

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Investitionsplan & wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft

IstaG-Informations- und Diskussionsveranstaltung

Quaestio – Forschung & Beratung

Bernhard Faller

Stefan Lehnert

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Ebene der IstaG

Bauherrenaufgaben

	Aufgaben
Vorbereitung	Akquise von Grundstücken: Ankauf oder Übertrag
	Konzeption/Grundlagen/Zielsetzung
	Vergabe Planungsleistungen HOAI 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung)
	Finanzierung: Eigenkapital-/Fremdkapitalbeschaffung, Fördermittelanträge
Umsetzung	Vergabe Planungsleistungen HOAI 4 bis 5 (Genehmigungsplan, Ausführungsplanung)
	Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
	Steuerung, Bauüberwachung und Dokumentation, Objektbetreuung
	Abrechnung

- Vergütung je geplanter und realisierter Wohneinheit – Zahlung als Abschläge pro Jahr in der Planungs- und Realisierungsphase (Beispiel: Planungs- und Realisierungsphase von 3 Jahren – drei Abschlagszahlungen zu je einem Drittel)

Basierend auf aktueller
Investitionsplanung:
4.500 € je WE

Bestandsbewirtschaftung

	Aufgaben
Bewirtschaftung	Exposé/Wohnungsbesichtigung
	Abschluss Mietvertrag
	Mietermanagement
	Mahnwesen
	Betriebskostenabrechnung
	Beauftragung und Abrechnung von Instandhaltung, Reparatur, Wartung, Hausmeisterservice
	Beauftragung und Abrechnung von Sanierung- und Modernisierungsmaßnahmen
	Beauftragung und laufende Vorbereitung Buchhaltung /Jahresabschluss /Rechnungswesen

➤ Vergütung je bewirtschafteter Wohneinheit pro Jahr

Basierend auf aktueller
Investitionsplanung:
650 € je WE p. a.

Operative Geschäftsführung von GmbH & Co KG

Aufgaben
Vertritt die Gesellschaft (gerichtlich/außergerichtlich) und führt die Geschäfte
Abwicklung aller relevanten Geschäfte (Bindung an Gesellschaftsvertrag, Anstellungsvertrag)
Abstimmung der Investitionsplanung mit den Kommunen
Sicherstellung der Buchhaltung, die Aufstellung der Bilanzen und Jahresabschlüsse und die Publizierung der Abschlüsse
Erfüllung von Steuer-/Abgabepflichten
Beantragung der Eröffnung eines Insolvenzverfahren bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung
Einberufung/Durchführung Gesellschafterversammlung (u. a. Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Entlastung der Geschäftsführung).
Außerordentliche Gesellschaftsversammlungen anberaumen (besondere Ereignisse/Vorkommnisse)

- Pauschale je lokaler GmbH & Co KG pro Jahr
- Anfänglich höherer Aufwand (ggf. 7 bis 8 h pro Monat, langfristig eher weniger max. 3 bis 5 h pro Monat)

Basierend auf aktueller
Investitionsplanung:
6.000 € /lok. WBG p. a.

➤ Personalkosten

Position	Gehalt (Arbeitgeberbrutto)	Vollzeitäquivalente
Geschäftsführung	140.000 € p. a.	1,0
Bautechnik	100.000 € p. a.	1,0 bis 1,0
Wohnungsverwaltung	50.000 € p. a.	0,5 bis 2,0

➤ Sonstige laufende Kosten

- Steuerberater
- Büromiete inkl. Betriebs- und Verbrauchskosten
- Versicherungen
- Annahme: 35% - langfristig eher zwischen 20% und 25%

**Kernaufwand
(nicht umlagefähige Kosten)**

**Zusätzliche Personalbedarfe/-kosten, die
durch die Bewirtschaftung entstehen, sind
auf die Mieter umlagefähig!**

Investitionsplanung

Kommunen/Bauvorhaben		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
		1. HJ. 2026	2. HJ. 2026	1. HJ. 2027	2. HJ. 2027	1. HJ. 2028	2. HJ. 2028	1. HJ. 2029	2. HJ. 2029	1. HJ. 2030	2. HJ. 2030	1. HJ. 2031	2. HJ. 2031	1. HJ. 2032	2. HJ. 2032
Altenberge															
Projekt I	30	30			30	30									
Drensteinfurt															
Astrid-Lindgren-Straße 3	2	2			2	2									
Astrid-Lindgren-Straße 5	2	2			2	2									
Europaplatz	13			13			13	13							
Teresa-von-Avila-Straße	32				32						32	32			
Everswinkel															
Ahornweg DHH	4	4			4	4									
Weidengrund DHH	12			12				12	12						
Weidengrund MFH	32						32				32	32			
Havixbeck															
Plaggenesch	7	7				7	7								
Plaggenesch	7		7				7	7							
Masbeck 1	10			10				10	10						
Masbeck 2	10								10				10	10	
Sendenhorst															
Auf dem Bült	9	9				9	9								
Nordglinkamp	40								40				40	40	
Telgte															
Grevener Str. /Feuerwehrgerätehaus	8	8			8	8									
Grevener Str. 27+29/ Kreuzungsbereich	8			8			8	8							
Gemeinbedarfsfläche Telgte-Süd	25					25			25	25					
Fläche N.N.	15	15			10	10									
Warendorf															
Einen, Grüner Markenweg	6	6			6	6									
Milte, Hoetmar	18			18			18	18							
Freckenhorst, Breede	18					18			18	18					
Warendorf, in de Brinke	24							24			24	24			
Warendorf, Brinkhaus	35									35			35	35	
Insgesamt	367														
Planungsbeginn	367	83	7	61	32	43	32	24	50	35					
Fertigstellung	367				67	16	46	22	43		88		85		
Bewirtschaftung (Zugang)						67	16	46	22	43		88		85	
Bewirtschaftung insgesamt						67	83	129	151	194	194	282	282	367	367

Legende

- 30 Planungsphase / WE in Planung
- 30 Bauphase / Realisierte Wohneinheiten
- 30 Bewirtschaftungsphase / WE Bewirtschaftungsbeginn

Investitionsplanung - „vergütungsrelevante“ Wohneinheiten pro Jahr

Kommunen/Bauvorhaben		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Altenberge								
Projekt I	30	15	15	30	30	30	30	30
Drensteinfurt								
Astrid-Lindgren-Straße 3	2	1	1	2	2	2	2	2
Astrid-Lindgren-Straße 5	2	1	1	2	2	2	2	2
Europaplatz	13		6,5	6,5	13	13	13	13
Teresa-von-Avila-Straße	32		4,6	9,1	9,1	9,1	32	32
Everswinkel								
Ahornweg DHH	4	2	2	4	4	4	4	4
Weidengrund DHH	12		4,8	4,8	2,4	6	12	12
Weidengrund MFH	32			6,4	12,8	12,8	32	32
Havixbeck								
Plaggensch	7	2,8	2,8	1,4	3,5	7	7	7
Plaggensch	7		1,4	2,8	2,8	7	7	7
Masbeck 1	10		4	4	2	5	10	10
Masbeck 2	10				2	4	4	10
Sendenhorst								
Auf dem Bült	9	3,6	3,6	1,8	4,5	9	9	9
Nordglindkamp	40				8	16	16	40
Telgte								
Grevener Str. /Feuerwehrgerätehaus	8	4	4	8	8	8	8	8
Grevener Str. 27+29/ Kreuzungsbereich	8		4	4	8	8	8	8
Gemeinbedarfsfläche Telgte-Süd	25			12,5	12,5	25	25	25
Fläche N.N.	15	7,5	7,5	15	15	15	15	15
Warendorf								
Einen, Grüner Markenweg	6	3	3	6	6	6	6	6
Milte, Hoetmar	18		9	9	18	18	18	18
Freckenhorst, Breede	18			9	9	18	18	18
Warendorf, in de Brinke	24				12	12	24	24
Warendorf, Brinkhaus	35					17,5	17,5	35
Insgesamt	367							
Szenario A								
Bauherrenaufgaben (WE p. a.)		41,3	71,6	71,3	71,8	73,4	37,5	0,0
Wohnungsbewirtschaftung (WE p. a.)		0	0	75	135	189	302	367
Szenario B								
Bauherrenaufgaben (WE p. a.)		35,4	61,3	61,2	61,6	63,0	32,1	0,0
Wohnungsbewirtschaftung (WE p. a.)		0,0	0,0	64,3	115,7	162,0	258,9	314,6

Legende

Vergütungsrelevante
Anzahl von WE
Bauherrenaufgaben

Vergütungsrelevante Anzahl
von WE in der Wohnungs-
bewirtschaftung

Szenario A – Investitionsplanung + ab 2030 Planungsbeginn für 20 WE p. a. und Bewirtschaftungsbeginn im 3. Jahr

Positionen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften															
Bauherrenaufgabe 4.500 €/WE	4.500 €/WE	4.590 €/WE	4.682 €/WE	4.775 €/WE	4.871 €/WE	4.968 €/WE	5.068 €/WE	5.169 €/WE	5.272 €/WE	5.378 €/WE	5.485 €/WE	5.595 €/WE	5.707 €/WE	5.821 €/WE	5.938 €/WE
Investitionsplanung	186 T€	329 T€	334 T€	343 T€	358 T€	186 T€									
Zusätzlicher Wohnungsbau					49 T€	99 T€	101 T€	103 T€	105 T€	108 T€	110 T€	112 T€	114 T€	116 T€	119 T€
Wohnungsverwaltung 650 €/WE	650 €/WE	663 €/WE	676 €/WE	690 €/WE	704 €/WE	718 €/WE	732 €/WE	747 €/WE	762 €/WE	777 €/WE	792 €/WE	808 €/WE	824 €/WE	841 €/WE	858 €/WE
Investitionsplanung	0 T€	0 T€	51 T€	93 T€	133 T€	217 T€	269 T€	274 T€	279 T€	285 T€	291 T€	297 T€	303 T€	309 T€	315 T€
Zusätzlicher Wohnungsbau							15 T€	30 T€	46 T€	62 T€	79 T€	97 T€	115 T€	135 T€	154 T€
Operative GF 6.000 €/Gesell.	6.000 €/G.	6.120 €/G.	6.242 €/G.	6.367 €/G.	6.495 €/G.	6.624 €/G.	6.757 €/G.	6.892 €/G.	7.030 €/G.	7.171 €/G.	7.314 €/G.	7.460 €/G.	7.609 €/G.	7.762 €/G.	7.917 €/G.
	42 T€	43 T€	44 T€	45 T€	45 T€	46 T€	47 T€	48 T€	49 T€	50 T€	51 T€	52 T€	53 T€	54 T€	55 T€
Summe	228 T€	371 T€	428 T€	481 T€	585 T€	549 T€	432 T€	456 T€	480 T€	505 T€	538 T€	565 T€	593 T€	622 T€	651 T€
Ausgaben															
Personalkosten	240 T€	245 T€	276 T€	281 T€	314 T€	348 T€	383 T€	391 T€	398 T€	406 T€	414 T€	423 T€	431 T€	440 T€	449 T€
Geschäftsführung (140 T€ Jahresgehalt)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	140 T€	143 T€	146 T€	149 T€	152 T€	155 T€	158 T€	161 T€	164 T€	167 T€	171 T€	174 T€	178 T€	181 T€	185 T€
Bautechnik (100 T€ Jahresgehalt)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	100 T€	102 T€	104 T€	106 T€	108 T€	110 T€	113 T€	115 T€	117 T€	120 T€	122 T€	124 T€	127 T€	129 T€	132 T€
Wohnungsverwaltung (50 T€ Jahresgehalt)			50%	50%	100%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
	0 T€	0 T€	26 T€	27 T€	54 T€	83 T€	113 T€	115 T€	117 T€	120 T€	122 T€	124 T€	127 T€	129 T€	132 T€
weitere laufende Kosten 35%	84 T€	86 T€	96 T€	98 T€	110 T€	122 T€	134 T€	137 T€	139 T€	142 T€	145 T€	148 T€	151 T€	154 T€	157 T€
Summe	324 T€	330 T€	372 T€	380 T€	424 T€	470 T€	517 T€	527 T€	538 T€	549 T€	560 T€	571 T€	582 T€	594 T€	606 T€
Jahresergebnis															
Jahresergebnis	-96 T€	41 T€	56 T€	101 T€	161 T€	79 T€	-85 T€	-72 T€	-58 T€	-44 T€	-21 T€	-6 T€	11 T€	28 T€	46 T€
Jahresergebnis nach Steuern*	-96 T€	41 T€	56 T€	71 T€	113 T€	55 T€	-49 T€	-72 T€	-58 T€	-44 T€	-21 T€	-6 T€	11 T€	28 T€	46 T€
Jahresergebnis kumuliert (nach Steuern)	-96 T€	-55 T€	1 T€	71 T€	184 T€	240 T€	191 T€	119 T€	61 T€	18 T€	-4 T€	-9 T€	2 T€	29 T€	75 T€

* Annahmen: 15% Gewerbesteuer, 15% Körperschaftssteuer, Verlustvortrag auf Gewerbe-/Körperschaftssteuer, Verlustrücktrag 2 Jahr auf Körperschaftssteuer

Szenario B – Eine Kommune & ein Siebentel der Investitionen entfallen + ab 2030 Planungsbeginn für 20 WE p. a., Bewirtschaftungsbeginn 3. Jahr

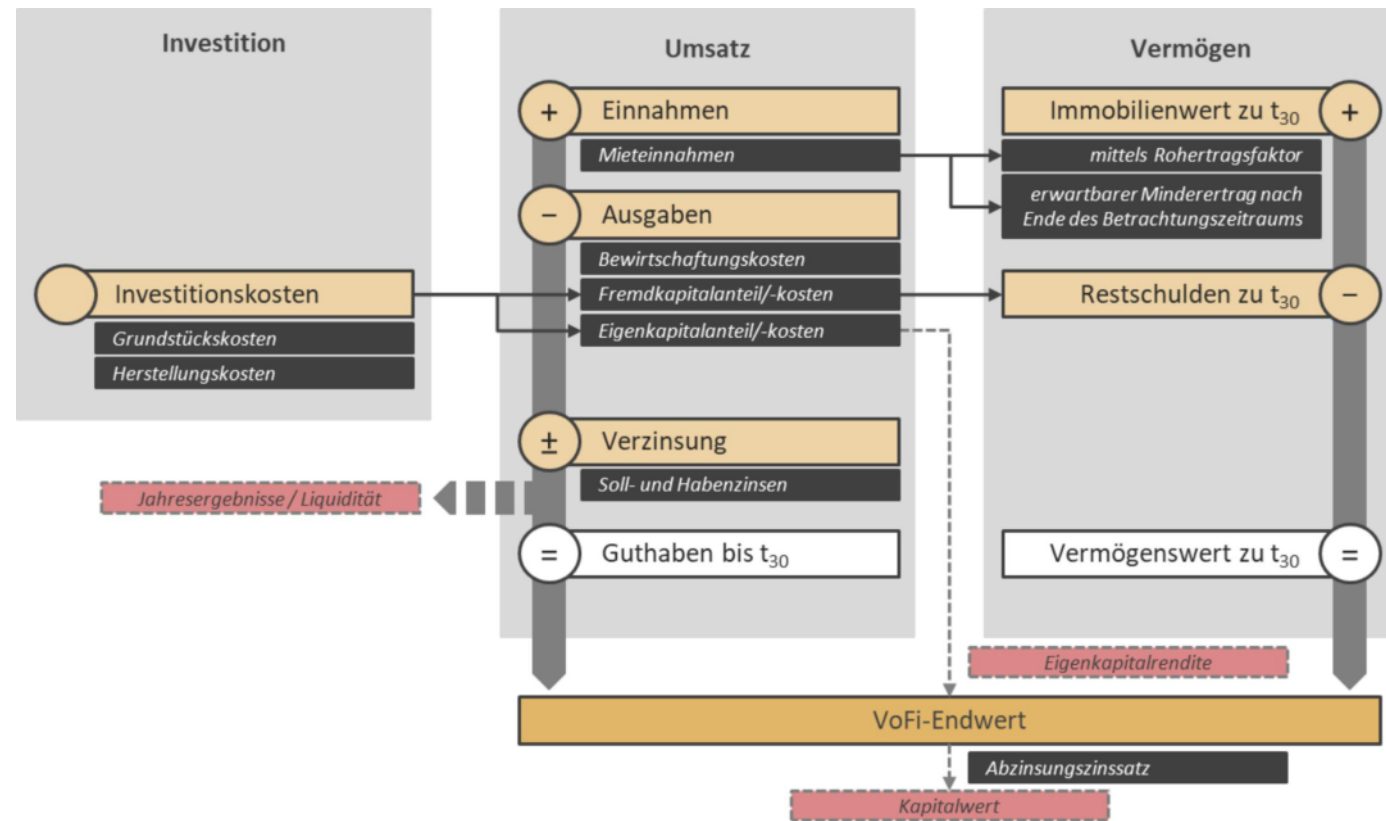
Positionen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften															
Bauherrenaufgabe 5.000 €/WE	5.000 €/WE	5.100 €/WE	5.202 €/WE	5.306 €/WE	5.412 €/WE	5.520 €/WE	5.631 €/WE	5.743 €/WE	5.858 €/WE	5.975 €/WE	6.095 €/WE	6.217 €/WE	6.341 €/WE	6.468 €/WE	6.597 €/WE
Investitionsplanung	177 T€	313 T€	318 T€	327 T€	341 T€	177 T€									
Zusätzlicher Wohnungsbau					54 T€	110 T€	113 T€	115 T€	117 T€	120 T€	122 T€	124 T€	127 T€	129 T€	132 T€
Wohnungsverwaltung 740 €/WE	740 €/WE	755 €/WE	770 €/WE	785 €/WE	801 €/WE	817 €/WE	833 €/WE	850 €/WE	867 €/WE	884 €/WE	902 €/WE	920 €/WE	938 €/WE	957 €/WE	976 €/WE
Investitionsplanung	0 T€	0 T€	49 T€	91 T€	130 T€	211 T€	262 T€	267 T€	273 T€	278 T€	284 T€	289 T€	295 T€	301 T€	307 T€
Zusätzlicher Wohnungsbau							17 T€	34 T€	52 T€	71 T€	90 T€	110 T€	131 T€	153 T€	176 T€
Operative GF 6.500 €/Gesell.	6.500 €/G	6.630 €/G	6.763 €/G	6.898 €/G	7.036 €/G	7.177 €/G	7.320 €/G	7.466 €/G	7.616 €/G	7.768 €/WE	7.923 €/WE	8.082 €/WE	8.244 €/WE	8.408 €/WE	8.577 €/WE
	39 T€	40 T€	41 T€	41 T€	42 T€	43 T€	44 T€	45 T€	46 T€	47 T€	48 T€	48 T€	49 T€	50 T€	51 T€
Summe	216 T€	353 T€	408 T€	459 T€	567 T€	542 T€	435 T€	461 T€	488 T€	515 T€	551 T€	581 T€	611 T€	643 T€	675 T€
Ausgaben															
Personalkosten	240 T€	245 T€	276 T€	281 T€	314 T€	348 T€	383 T€	391 T€	398 T€	406 T€	414 T€	423 T€	431 T€	440 T€	449 T€
Geschäftsführung	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(140 T€ Jahresgehalt)	140 T€	143 T€	146 T€	149 T€	152 T€	155 T€	158 T€	161 T€	164 T€	167 T€	171 T€	174 T€	178 T€	181 T€	185 T€
Bautechnik	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(100 T€ Jahresgehalt)	100 T€	102 T€	104 T€	106 T€	108 T€	110 T€	113 T€	115 T€	117 T€	120 T€	122 T€	124 T€	127 T€	129 T€	132 T€
Wohnungsverwaltung			50%	50%	100%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
(50 T€ Jahresgehalt)	0 T€	0 T€	26 T€	27 T€	54 T€	83 T€	113 T€	115 T€	117 T€	120 T€	122 T€	124 T€	127 T€	129 T€	132 T€
weitere laufende Kosten 35%	84 T€	86 T€	96 T€	98 T€	110 T€	122 T€	134 T€	137 T€	139 T€	142 T€	145 T€	148 T€	151 T€	154 T€	157 T€
Summe	324 T€	330 T€	372 T€	380 T€	424 T€	470 T€	517 T€	527 T€	538 T€	549 T€	560 T€	571 T€	582 T€	594 T€	606 T€
Jahresergebnis															
Jahresergebnis	-108 T€	22 T€	36 T€	79 T€	143 T€	73 T€	-82 T€	-66 T€	-50 T€	-33 T€	-8 T€	10 T€	29 T€	49 T€	69 T€
Jahresergebnis nach Steuern*	-108 T€	22 T€	36 T€	63 T€	100 T€	51 T€	-49 T€	-66 T€	-50 T€	-33 T€	-8 T€	10 T€	29 T€	49 T€	69 T€
Jahresergebnis kumuliert (nach Steuern)	-108 T€	-86 T€	-50 T€	13 T€	113 T€	164 T€	115 T€	49 T€	-2 T€	-35 T€	-43 T€	-33 T€	-4 T€	45 T€	114 T€

* Annahmen: 15% Gewerbesteuer, 15% Körperschaftssteuer, Verlustvortrag auf Gewerbe-/Körperschaftssteuer, Verlustrücktrag 2 Jahr auf Körperschaftssteuer

- Szenario A: Kostendeckungspotenzial mit moderateren Verrechnungspreisen bis 2031 gegeben. Ab 2031/2032 fallen Einnahmen – nach aktueller Planung – bei stabilen Verrechnungspreisen zu gering aus
- Ohne zusätzlichen Neubau (ab 2030/2031) oder sonstige Einnahmen muss sich die IstaG im Wesentlichen aus der Bestandsbewirtschaftung tragen (nachhaltige Tragfähigkeit erst bei rund 520 WE erwartet).
- Initiierung von Anschlussprojekten im Wohnungsbau (Planungsbeginn ab 2030) in der Größenordnung von 20 WE p. a. ermöglicht ein tragfähiges Einnahmenniveau (In zehn Jahren Projekt mit 28 WE je Kommune).
- Keine Reduzierung von Personal im Zeitverlauf - Es werden Kapazitätsreserven erwartet, die zusätzliche Einnahmen ermöglichen.
- Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen aus Leistungen zu generieren, die bei den Kommunen zu einer Entlastung führen (z. B. Sanierung/Modernisierung und Bewirtschaftung von Schulen und Kitas)
- Auf der Ausgabenseite bestehen Reserven bei den laufenden Kosten.
- Szenario B: Aufgrund einer geringeren Zahl geplanter/realisierter und bewirtschafteter Wohnungen sind höhere Verrechnungspreise notwendig, um die Kosten zu decken
- Langfristig Senkungspotenzial bei den Verrechnungspreisen möglich

Neubauvorhaben und lokale Wohnungsbaugesellschaften

- In der (bestandshaltenden) Wohnungswirtschaft geläufiges Berechnungsverfahren
- Einnahmen und Ausgaben auf der Zeitachse
- Vermögenswertentwicklung
- mögliche Ergebnisse
 - Jahresergebnisse/Liquidität: Überschüsse bzw. Verluste für Einzeljahre (ggf. zusätzlicher Kapitalbedarf)
 - Eigenkapitalrendite: Rendite des eingesetzten Eigenkapitals
 - Kapitalwert: Gegenwart der Zahlungsströme und Vermögenswertentwicklung zum heutigen Zeitpunkt (abgezinst)



Allgemeine Berechnungsannahmen

Grundstückskosten	
Erwerbsnebenkosten im Falle eines Grundstückskaufs	10%
Herstellungskosten	
Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700)	
Mehrfamilienhausbau	4.000 €/m ²
Reihenhausbau	3.700 €/m ²
Bauherrenaufgabe pro WE (<i>Beitrag reg. Gemeinschaftsgesellschaft</i>)	4.500 €
jährliche Kostensteigerung	2,0%
Anteil der Wohnfläche an der BGF	
Mehrfamilienhausbau	80%
Reihenhausbau	90%
Mieteinnahmen	
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen	30 Jahre
Mietenstufe der Kommune	M 1-3
Erstvermietungsmiete Einkommensgruppe A	6,50 €/m ²
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen (<i>von Erstvermietungsmiete</i>)	2,0%
Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten pro WE (<i>Beitrag reg. Gemeinschaftsgesellschaft</i>)	650 €
Instandhaltungskosten pro Jahr (<i>Neubauwohnungen</i>)	13,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	2,0%
Finanzierungskosten	
Laufzeit des Förderdarlehens	30 Jahre
Darlehensobergrenze Einkommensgruppe A	3.110 €/m ²
Tilgungsnachlass	35%

Zinsen	
bis zum Ablauf des 5. Jahres	0,0%
ab dem 6. Jahr	0,5%
Tilgung	1,0%
laufende Verwaltungskosten (<i>vom reduzierten Darlehensbetrag</i>)	0,5%
Eigenkapitalanteil (<i>zzgl. Grundstück</i>)	10%
Marktzinsen für den Wohnungsbau	3,25%
weitere Zinssätze	
Eigenkapitalzinsen (Zielwert)	0,0%
Abzinsungszinssatz	3,0%
Immobilienwert	
über den Ertrag	
Rohertragsfaktor	20,0
Mietsteigerung geförderter Wohnungsbau nach Bindungsende	3,0%
über den Sachwert	
Bodenwertentwicklung	1,0%
Wertverlust in den ersten 30 Jahren	50%
über Abschreibung des Gebäudewerts	
Abschreibungssatz (<i>erhöhter Satz für Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2023</i>)	3,0%
sonstige betriebliche Aufwendungen und Steuern	
Steuerberatung, Jahresabschluss und Prüfung (<i>vom Jahresumsatz</i>)	1,2%
Annahmen zur kommunalen Finanzierung	
Eigenkapitalbereitstellung über Kommunalkredit	100%
Zinssatz Kommunalkredit	2,9%
Laufzeit Annuitätendarlehen	30 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio Forschung & Beratung GmbH

Subbelrather Straße 15a | 50823 Köln

Telefon: 0221 715996-12

Telefax: 0221 715996-99

E-Mail: lehnert@quaestio-fb.de

Internet: www.quaestio-fb.de

Quaestio Forschung & Beratung GmbH | Sitz der Gesellschaft: Köln

Geschäftsführer: Felix Arnold, Stefan Lehnert, Dr. Johannes Promann

Tagesordnung für den heutigen Tag

- Begrüßung und kurze Einführung ✓
- Grußworte und Übergabe Förderbescheid ✓
 - **Thomas Hunsteger-Petermann**, Landesbeauftragter für Interkommunale Zusammenarbeit der Landesregierung NRW
 - **Ralf Weidmann**, Abteilungsdirektor der Abteilung Entwicklung, Kommunalaufsicht und Wirtschaft der Bezirksregierung Münster
- Themeninput im Plenum: ✓
 - Prozess, Zeitplanung und Einbindung der Räte – **Wolfgang Pieper**, Bürgermeister der Stadt Telgte
 - Genossenschaft und lokale Gesellschaften: Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe, **Dr. Jörg Luxem**, LHP Rechtsanwälte und Steuerberater
 - Investitionsplan & wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft und der Wohnungsbaugesellschaften, **Stefan Lehnert**, Büro Quaestio Forschung und Beratung in Kooperation mit **Bernhard Faller**, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Die Themenräume – 1 Wechsel ist möglich

- Themenraum **AR 1**: Prozess, Module, Zeitplanung und Beteiligung – Herr Pieper
- Themenraum **Aula**: Das IstaG-Modell mit Fokus auf die Genossenschaft, ihre Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe im angestrebten Modell – Herr Dr. Luxem
- Themenraum **AR2**: Die lokalen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Rechtsgrundlagen und Organe sowie das Verhältnis zur Kommune, Herr Dr. Krupp
- Themenraum **AR3**: Warum gerade das IstaG-Modell? Vorzüge, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit des IstaG-Modells – Herr Seidel, Büro Quaestio

Zusammenfassung der Themen durch die Themenpaten

- Themenraum **AR 1**: Prozess, Module, Zeitplanung und Beteiligung – Herr Pieper
- Themenraum **Aula**: Das IstaG-Modell mit Fokus auf die Genossenschaft, ihre Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe im angestrebten Modell – Herr Dr. Luxem
- Themenraum **AR2**: Die lokalen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Rechtsgrundlagen und Organe sowie das Verhältnis zur Kommune, Herr Dr. Krupp
- Themenraum **AR3**: Warum gerade das IstaG-Modell? Vorzüge, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit des IstaG-Modells – Herr Seidel, Büro Quaestio

Interkommunale **stad**tregionale **G**esellschaft [**IstaG**] der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Fragen und Anregungen?



Interkommunale **stad**regionale **Gesellschaft [IstaG]** der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Danke für Ihr Interesse! Bei Fragen: istag@warendorf.de



➤ Zwei-Ebenen-Modell:



Interkommunale
Wohnungsbaugesellschaft
eG (Geschäftsbesorgung)



Lokale
Wohnungsbaugesellschaft
mbH & Co KG

Beteiligungen der Gemeinden an der interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft eG

Direkt: Beteiligung der Gemeinde an der eG unmittelbar

Indirekt: Beteiligung der zu 100% im Eigentum der Gemeinde stehenden lokalen Wohnungsbaugesellschaften (GmbH & Co KG) an der eG



➤ Aufgaben der lokalen Wohnungsbaugesellschaft mbH & Co KG

Hauptgeschäftszweck ist der Bau und die Bewirtschaftung kommunaler Wohnungen mit einem ganz überwiegenden Schwerpunkt auf den bezahlbaren bzw. geförderten Wohnungsbau.

Lokale Wohnungsbaugesellschaften verfügen neben der Geschäftsführung nicht über weiteres Personal. Sie sind Eigentümer der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke und der kommunalen Wohnungen, die sie zum Teil selbst bauen oder aber von den Kommunen übernehmen

Lokale Wohnungsbaugesellschaften fungieren als Auftraggeber für die Interkommunale Wohnungsbaugesellschaft eG

➤ Vorteile der Ausgestaltung als GmbH & Co KG

Vorteile

- Aufnahme einer GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin hat Haftungsbegrenzung auf das Vermögen der Gesellschaft zur Folge; keine Nachschusspflicht

Vorteile

- Kommune soll als Kommanditistin vertraglich ebenfalls zur Geschäftsführung ermächtigt werden.
- Damit wird vermieden, dass die Gesellschaft steuerrechtlich als „gewerblich geprägt“ einzuordnen wäre und damit gewerblich würde

Vorteile

- keine Grunderwerbsteuer bei Erwerb gemeindlicher Grundstücke
- Keine Gewerbesteuer
- Keine Einkommenssteuer, weil etwaige Gewinne unmittelbar den Kommunen als Gesellschaftern zugerechnet werden.

Viele gute Gründe für das IstaG-Modell Wohnen

Das IstaG-Modell Wohnen eröffnet auch **kleineren Kommunen öffentlich-geförderten Wohnungsbau rentierlich** zu errichten und zu bewirtschaften. Es entsteht dabei eine moderate Verzinsung des von den Kommunen eingesetzten Eigenkapitals.

In **100% kommunaler Hand** wird **dauerhaft bezahlbarer Wohnraum** in der Stadt/Gemeinde geschaffen.

Mit **sieben teilnehmenden Kommunen** werden **kostengünstige Rahmenbedingungen** geschaffen.

Mit **sechs Kommunen** wird es **teurer**, es bleibt **aber noch tragfähig**.

Mit **acht oder mehr Kommunen** wird es **noch kostengünstiger**.

Wirtschaftliche Tragfähigkeit wird auf drei Ebenen eröffnet:
Kommune, Wohnungsunternehmen und Genossenschaft erhalten eine tragfähige Perspektive.

Die **Genossenschaft** arbeitet als Dienstleister für die beteiligten Kommunen **nicht gewinnorientiert, sondern kostendeckend** und kann bereits im 2. Geschäftsjahr eine positive Bilanz erreichen sowie auch mittel- bis langfristig schwarze Zahlen schreiben. Sie finanziert sich allein aus den Auftragsarbeiten für die lokalen Wohnungsunternehmen.

Das lokale **Wohnungsunternehmen** benötigt die **Unterstützung der jeweiligen Kommune** durch Bereitstellung des erforderlichen **Eigenkapitals** (20 % der Bausumme). Mittelfristig kann das lokale Unternehmen beginnen, **Überschüsse an die Kommune** abzuführen. Über eine derartige Gewinnausschüttung entscheiden die jeweiligen kommunalen Vertreter in den Aufsichtsgremien.

Die **Alternative**, wie auch in anderen Modellen, das notwendige Eigenkapital über finanzstarke Partner im Wohnungsunternehmen bereitzustellen, würde den **kommunalen Entscheidungsrahmen** durch legitime Kapitalverwertungsinteressen **einschränken**.

Die Kommune bzw. der Rat entscheidet allein darüber, wo und welche Wohnungen in welcher Größenordnung durch die eigene Gesellschaft gebaut werden sollen. Ergebnis wird ein **bedarfsgerechtes Wohnungsangebot** allein nach den Vorstellungen des Rates sein.

Viele gute Gründe für das IstaG-Modell Wohnen

Die Kommune hat die Sicherheit, die Parameter der **eigenen Wohnungsbauvorhaben** ausgewogen nach **wohnungswirtschaftlichen Prämissen und** unter Berücksichtigung der damit angestrebten „**Stadttrendite**“ festlegen zu können.

Die Kommune hat die Möglichkeit vorhandene **eigene Wohnungsbestände** und ihre Bewirtschaftung in die eigene Wohnungsbaugesellschaft zu **übertragen** und damit die **eigene Verwaltung** zu **entlasten**.

Mit der Genossenschaft wird eine **Fachexpertise zur Planung, zum Bau und zur Bewirtschaftung von Wohnimmobilien** aufgebaut, die allen Mitgliedern (Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen) **zugänglich** sein wird. Damit wird das Erfordernis zur Verfügbarkeit ähnlicher Fachexpertise in den Verwaltungen reduziert oder vorhandene Expertise unterstützt.

Die Kommunen nutzen in der **Genossenschaft kostengünstig Personalkapazitäten durch Ressourcenbündelung**, dazu ist, gemessen an den Wohnungsbauinvestitionen, mit den Partnerkommunen eine **überschaubare Verantwortungsgemeinschaft** zur Genossenschaft einzugehen. Gegenstand ist ein funktionsfähiger kleiner Bürobetrieb.

Die Kommunen gehen durch die eigenen Wohnungsbauvorhaben **keine Risikogemeinschaft mit den Partnerkommunen** ein. Jedes kommunale Wohnungsbauunternehmen ist eigenständig und wird allein auf der Grundlage der Entscheidungen des jeweiligen Rates geführt und bewirtschaftet.

Zum Aufgabenspektrum einer **kommunalen Wohnungsbaugesellschaft** zählen auch Quartiersentwicklung, KiTa-Bau, etc., die Wohnungsbaugesellschaft eröffnet damit den Räten der Kommunen wie beim Wohnungsbau **neue weitere Handlungsoptionen**.

Lokale Wohnungsbaugesellschaften eröffnen einen **Vermögensaufbau** für künftige Generationen bei gleichzeitiger **Stärkung der Wohnzufriedenheit**



Die Genossenschaft





Die Genossenschaft



Einfluss der Kommunen

Genossen (Gemeinden + GmbH & Co.KG's) bilden

Generalversammlung

Rechte und Pflichten (stets):

- **Wahl & Abberufung des Vorstandes, §24 Abs.2 S.1 GenG**
- **Entlastung Vorstand und Aufsichtsrat, §48 Abs.1 GenG**
- **Zustimmung zur Aufnahme weiterer Genossen**
- **Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsguthaben**
- **Feststellung des Jahresabschlusses + Gewinnverwendung**
- **Zustimmungsvorbehalte, §27 Abs.2 GenG**
- **Einberufungsrecht der Generalversammlung**

Zusatzrechte der Generalversammlung

Zusatzrechte bei Genossenschaft ohne Aufsichtsrat:

- Überwachung des Vorstandes
- Auskunftsrechte
- Einsichtsrecht in Unterlagen der Gesellschaft
(Bücher und Schriften)
- Weisungsrecht an Vorstand, §27 Abs.1 S.3 GenG
- Vertretung ggü Vorstand (durch gewählten
Bevollmächtigten, §39 Abs.1 S.2)

§38 Abs.1 GenG

bei ≤ 20
Genossen,
§9 Abs.1
S.2 GenG



Die Genossenschaft

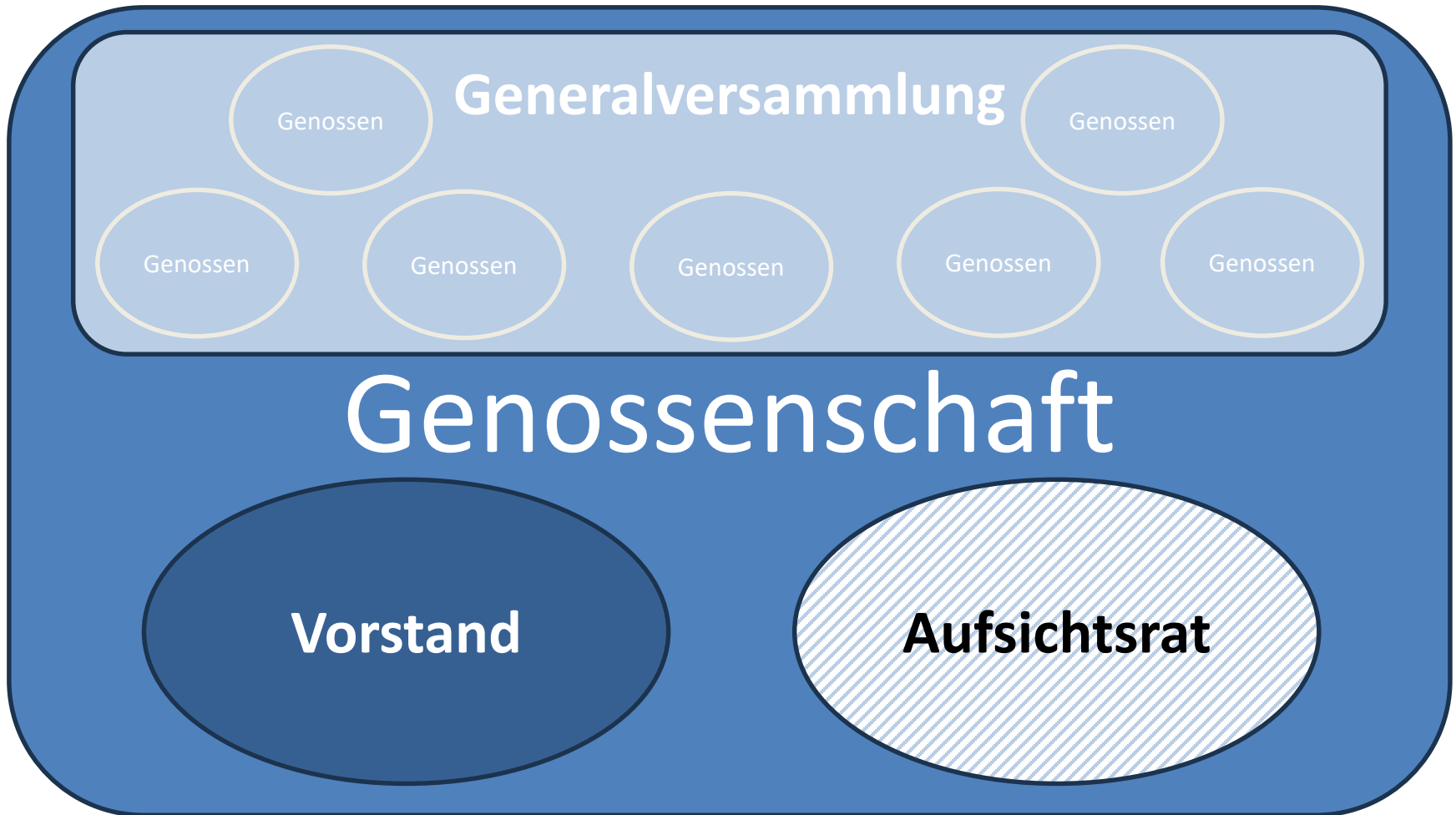


Vorstand

- **Aufgabe: Leitung & Verwaltung**
- **2 Personen (Regelfall)**
- **1 Person bei ≤ 20 Genossen, §24 Abs.2 GenG**



Die Genossenschaft



Aufsichtsrat



- Kein Aufsichtsrat erforderlich bei weniger als 10 Mitgliedskommunen (**≤ 20 Genossen**)



- Aufsichtsrat erforderlich bei mehr als 10 Mitgliedskommunen (**> 20 Genossen**)

Aber: Sollbestimmung, wonach jede Kommune vertreten ist

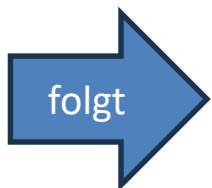
Rechte und Pflichten:

- Überwachungs- & Aufsichtsrecht
- Kontrolle und Überwachung des Vorstands
- Prüfung Jahresabschluss
- Vertretung gegenüber Vorstand

Funktion

Funktionen der Genossenschaft mit dem IstaG-Modell

- Durch
- Übernahme von Geschäftsführungsaufgaben
 - Übernahme von Bauherrentätigkeit
 - Übernahme von Wohnungswirtschaftsverwaltungsaufgaben



Entlastung der Kommunen

zugleich **Synergieeffekt durch Ressourcenbündelung**
zugleich **Kosteneinsparung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Referenten



Dr. Jörg Luxem
Fachanwalt für Steuerrecht,
Steuerberater
Tel: +49 221 390977-382
luxem@lhp-gruppe.de

Dr. Gerrit Krupp
Rechtsanwalt
Tel: +49 221 973 002-25
g.krupp@lenz-johlen.de

Dr. Elmar Loer
Fachanwalt für Vergaberecht
Tel: +49 221 973 93
e.loer@lenz-johlen.de