

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

### Fragen und Anregungen AR Aula – Die Genossenschaft, ihre Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe im angestrebten Modell

1.	<p><u>Generalversammlung</u></p> <p>Wie ist die Generalversammlung besetzt / zusammengesetzt?</p>	<p>Die Generalversammlung wird von den Genossen gebildet, sodass jede Kommune in der Regel durch zwei Vertreter/innen repräsentiert wird. Dies begründet sich daraus, dass zum einen die einzelnen Kommunen Teil der Genossenschaft werden, zum anderen, die von den Gemeinden gegründeten GmbH &amp; Co. KG. Personen, die für die Besetzung in Betracht kämen, wären deshalb der Bürgermeister/die Bürgermeisterin der Kommune und der Geschäftsführer/die Geschäftsführerin der GmbH &amp; Co. KG.</p>
2.	<p><u>Vorstand</u></p> <p>Wie ist der Vorstand der Genossenschaft besetzt / zusammengesetzt?</p>	<p>Der Vorstand besteht bei unter 20 Genossen in der Genossenschaft aus einer Person, § 24 Abs.2 GenG. Sie wird von der Generalversammlung gewählt und kann von ihr auch abberufen werden. Die Person des Vorstands kommt nicht aus den Reihen der Kommunen, sondern ist eine neutrale, im Baugewerbe ausgebildete und erfahrene Person. Sie sollte eine fachliche Expertise mitbringen, um die Ausführung und vollumfängliche Organisation der Bauvorhaben bestmöglich zu begleiten.</p>

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–

3.	<u>Geschäftsführung (GmbH &amp; Co. KG)</u>  Wer übernimmt die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG?	Der Geschäftsführer wird aus der jeweiligen Kommune heraus gestellt. Diese Position sollte personenverschieden zum Bürgermeister/zur Bürgermeisterin sein, da dieser/diese meist als Repräsentant/in der Gemeinde Teil der Generalversammlung ist. Auch der Geschäftsführer wirkt als Vertretung in der Generalversammlung aktiv an der Lenkung der Genossenschaft mit. Die Besetzung des Geschäftsführers ist den einzelnen Kommunen frei überlassen.
4.	<u>Geschäftsführung (Genossenschaft)</u>  Ist es überhaupt möglich eine Geschäftsführung beim angesetzten jährlichen Entgelt von 140.000 € zu finden?	Es besteht Zuversicht, dass eine erfahrene Person für ein Entgelt in Höhe von 140.000€ gefunden werden kann. Eine Gehaltsentwicklung wurde zudem in der Projektkalkulation von Quaestio berücksichtigt.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

5.	<p><u>Inhouse-Fähigkeit</u></p> <p>Was bedeutet im IstaG-Modell Wohnen die Inhouse-Fähigkeit?          Warum ist sie erforderlich?</p>	<p>Die Inhouse-Fähigkeit muss auf allen Ebenen des IstaG-Modells gewährleistet werden. Es geht hier insbesondere um die ausschreibungsfreie Beauftragung der Genossenschaft mit den entsprechenden Dienstleistungen, welche sie für die kommunalen Gesellschaften und Kommunen erbringen soll. Daneben müssen auch die nichtgewerblichen kommunalen Gesellschaften (sozialer Wohnungsbau) inhouse-fähig im Verhältnis zu den beauftragenden Kommunen sein. Aufträge, welche aus dem IstaG-Modell an Dritte (z.B. Architekten und Bauunternehmen) herausgehen, also insbesondere die Planungs- und Bauleistungen, müssen bei der Überschreitung der jeweils einschlägigen Schwellenwerte europaweit ausgeschrieben werden. Unterschwellige Aufträge, welche durch die nichtgewerblichen kommunalen Gesellschaften an Dritte erteilt werden, dürfen u.U. ausschreibungsfrei vorgenommen werden.</p>
6.	<p><u>Vertretung der Räte</u></p> <p>Wie ist der Rat der jeweiligen Kommune in der Genossenschaft vertreten?</p>	<p>Die Kommune wird gem. § 133 GO NRW in der lokalen Gesellschaft sowie der Gesellschafterversammlung der Genossenschaft vertreten. Der Rat kann für die Vertretung ein Ratsmitglied oder den/die Bürgermeister*in benennen.</p>

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–

7.	<u>Grundstücke</u>  Welche Kriterien gibt es zum Einbringen von Grundstücken? Können nur ‚fertige‘ Grundstücke eingebracht werden? (vermutlich ist gemeint: GS mit Baurecht)	Die Einbringung von Grundstücken ist an keine Kriterien gebunden. Es gibt insbesondere keine Mindest-/Höchstanzahl oder -größe, die die Kommunen leisten müssen. Eine Einbringung richtet sich nach den Bedürfnissen der einzelnen Kommunen und hat keine Gleichwertigkeit andere Kommunen zur Voraussetzung. Das heißt auch, dass eine Einbringung stückweise und zeitversetzt erfolgen darf. Im Zuge der Einbringung der Grundstücke in die kommunalen Gesellschaften sind insbesondere beihilfenrechtliche Vorgaben zu beachten. Es wird auf die Kommentierung der Gesellschaftsverträge und das entsprechende Begleitschreiben verwiesen.
----	--	---

8.	<p><u>Nachschusspflicht / Insolvenz</u></p> <p>Was passiert im Falle der Insolvenz?          Bestehen Nachschusspflichten?</p>	<p>Es wird keine Nachschusspflicht im Rahmen der Satzung der Genossenschaft vereinbart. Dennoch wird es die Möglichkeit geben, Nachschüsse zu leisten. Diese sind freiwillig und beschlussabhängig. Die Beschlüsse können jedoch nur in der Form ergehen, dass jeder, der verpflichtet ist, auch zustimmen muss. Nachschüsse können wegen fehlender Zahlungsfähigkeit oder ungleicher Stimmrechte in Betracht kommen. Deshalb erfordert ein solcher Nachschuss einen Mehrheitsbeschluss, dass eine Erhöhung des Geschäftsguthabens gewünscht ist. Dies stellt jedoch keine Verpflichtung dar, sondern soll nur die Möglichkeit eines weiteren Geschäftsguthabens eröffnen.</p> <p>Wenn die kommunalen Ziele durch die Genossenschaft nicht erfüllt werden und sie tatsächlich, insbesondere finanziell, hinter den Erwartungen zurückbleibt, gibt es verschiedene Szenarien, die dann, optional auch nacheinander, greifen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachschüsse (freiwillig + beschlussabhängig)</li> <li>• Nur ein Teil der Kommunen bleibt in der Genossenschaft           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dann würde nur von den verbleibenden Kommunen ein Nachschuss gezahlt werden</li> <li>→ Die restlichen Kommunen würden ausscheiden</li> </ul> </li> <li>• Gesamte Abwicklung der Gesellschaft           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dabei kann es wegen fehlender Liquidität zur Insolvenz kommen</li> </ul> </li> <li>• Insolvenzantrag           <ul style="list-style-type: none"> <li>→ GmbH &amp; Co. KGs bleiben bestehen</li> </ul> </li> </ul>
----	--	--

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

9.	<u>Personalplanung / Ausstattung der Genossenschaft</u>  Wie ist die Genossenschaft ausgestattet? Was passiert im Urlaubs-/Krankheitsfall?	Ein steigender, aber sogleich zu Beginn eher niedrig angesetzter Personalbedarf wurde in der Projektkalkulation von Quaestio berücksichtigt. Steigendes Gehaltsvolumen wurde in der Projektkalkulation von Quaestio berücksichtigt. Im Falle eines längeren Personalausfalls könnten die Personalkapazitäten extern (z.B. über einen Personaldienstleister) eingekauft werden.
10.	<u>Umsatzsteuer</u>  Fällt Umsatzsteuer bei den Geschäftsbesorgungsverträgen an?	Ja.
11.	<u>Prioritäre Förderung</u>  Wie soll eine Priorisierung der IstaG-Projekte bei den Kreisen hinsichtlich der Wohnraumförderung geschehen?	Im Zusammenhang mit der Förderungszusage ist eine Priorisierung gesetzlich möglich und wurde von den verantwortlichen Stellen (den betroffenen Kreisen) zugesagt.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–

<p>12. <u>Priorisierung der Projekte in der Genossenschaft</u></p> <p>Wie kann mit konkurrierenden Projekten, die durch die verschiedenen Kommunen / GmbH &amp; Vo. KGs angemeldet werden, umgegangen werden? Wie findet die Priorisierung der Projekte statt?</p>	<p>Innerhalb der Genossenschaft werden die verschiedenen Kommunen die eigenen Bauvorhaben zu einem selbstgewählten Zeitpunkt verwirklichen wollen. Dabei kann es zu widerstreitenden Zeitabläufen hinsichtlich der Projekte kommen. Grundsätzlich wird dafür vorab eine Zeitschiene in der Generalversammlung erstellt, bei der jeder Terminwunsch zu berücksichtigen ist. Eine Ausfertigung der Abfolge wird danach vom Vorstand erstellt.</p> <p>Bislang sieht die Satzung noch keine Regelung hinsichtlich einer Priorisierungsklausel vor, die eine Konfliktsituation dahingehend adressiert. Es wäre aber denkbar, dass eine Moderations- und Mediationsklausel für diese Fälle ergänzt wird. Diese könnte eine Vorgehensweise enthalten, wie mit solchen Herausforderungen umgegangen werden soll. Fraglich bleibt jedoch, ob eine solche erforderlich ist, da eine enge Zusammenarbeit von Vorstand und Generalversammlung, in der alle Kommunen vertreten sind, für eine erfolgreiche Zusammenarbeit unentbehrlich ist und eine Regelung dieser Situationen meist vom Einzelfall abhängig sein wird. Zudem gehört es unter anderem zu den Aufgaben des Vorstandes, Differenzen hinsichtlich der Priorisierung zu sehen und mit den betroffenen Kommunen zu lösen.</p>
--	---

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

### Fragen aus AR 2 – Die lokale Wohnungsbaugesellschaft, ihr Rechtgrundlagen und Organe sowie das Verhältnis zur Kommune

1.	<u>Konkurrenzverhältnis</u>  Es wurde ein Konkurrenzverhältnis zwischen den Kommunen/GmbH & Co. KGs zu der Zeitplanung unterstellt, wer wann baut. Wie soll das gelöst werden?	Es gibt nur Kopfstimmen in der Genossenschaft, d.h., jede Kommune und jede GmbH & Co. KG hat nur eine Stimme. Keine Kommune dominiert, so dass immer im Konsens der Jahresgeschäftsplan erstellt und eine Einigung gefunden werden muss. Dies ist positiv bereits für den Zeitraum 2026 bis 2032 gelungen. Danach nimmt die Bautätigkeit ab, so dass sich ein etwaiges Konfliktpotential ohnehin verringert.
2.	<u>Teilzeit-/ehrenamtliche/r Geschäftsführer/in</u>  Entschädigungszahlungen an die/den Geschäftsführer sind bisher nicht eingepreist. Muss angesichts dessen Aufgaben (Schaltstelle zum Rat, Verantwortung für Jahresabschluss + Prüfung, Kontrollfunktion gegenüber Genossenschaft, auch im Rahmen einer Bautätigkeit) nicht realistisch eine Bezahlung berücksichtigt werden?	Eine Bezahlung ist denkbar. Allerdings obliegen der Geschäftsführungsperson weniger Aufgaben als bei einer vollumfänglich tätigen lokalen Wohnungsbaugesellschaft, da viele planerische und verwaltenden Aufgaben durch die Genossenschaft abgenommen sind.  Die Regelungen für die Geschäftsführung der lokalen GmbH & Co. KGs sind in den jeweiligen Kommunen zu treffen.
3.	<u>Geschäftsbesorgungsverträge GmbH &amp; Co. KG mit Genossenschaft</u>	Nein, es wird ein Muster-Geschäftsbesorgungsvertrag durch die Kanzleigruppe erstellt, der durch jede lokale Gesellschaft verwendet werden kann.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

	Muss jede lokale Gesellschaft individuell ausgehandelte Geschäftsbesorgungsverträge abschließen?	
4.	<u>Vorhandene Gebäude</u> Können zu Beginn bereits vorhandene Gebäude in die GmbH & Co. KG zur Verwaltung durch die Genossenschaft eingebracht werden?	Ja, zwar ist in der Anfangszeit bei der Genossenschaft kein Verwaltungspersonal eingeplant. Sollte die Anzahl der zur Verwaltung gestellten Objekte dies rechnen kann aber eine Umplanung und damit zeitlich vorgezogene Verwaltung erfolgen.
5.	<u>Einflussnahme Politik</u> Kann die Politik auf die GmbH & Co. KG Einfluss nehmen? Ist das auch möglich nach der Verabschiedung eines Bauprojektes im Rat, etwa, wenn die Kosten dazu immer weiter steigen?	Die Politik steuert die GmbH & Co. KG jederzeit über die Gesellschafterversammlung. Im Rahmen eines laufenden, kostenüberschreitenden Bauprojektes kann auch über dieses Organ Einfluss genommen werden. Zudem gilt keine Nachschusspflicht der Kommune gegenüber ihrer GmbH & Co. KG, dies gilt auch bei kostenüberschreitenden Bauprojekten. Die GmbH & Co. KG würde dann allerdings in die Insolvenz fallen.
6.	<u>Grunderwerbsteuerpflicht</u> Dr. Luxem hat im Plenum ausgeführt, dass eine KG als Personengesellschaft bis zum 31.12.2026 im Grunderwerbsteuerrecht ausgenommen ist, somit ein Grundstücksübertrag von der	Nach derzeitigem Rechtsstand tritt ab dem 01.01.2027 eine Grunderwerbsteuerpflicht für solche Übertragungsfälle ein. Anzuraten ist daher, vorhandene Grundstücke bis dahin bereits zu übertragen. Ob der Gesetzgeber eine über den 31.12.2026 hinausgehende Ausnahme für die Personengesellschaften noch trifft ist möglich, aber nicht bekannt.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

	Kommune auf die GmbH & Co. KG bis dahin steuerfrei ist. Was ist danach?	
7.	<u>Aufsichtsrat in der Genossenschaft</u>  Ist ein Verzicht auf den Aufsichtsrat in der Genossenschaft sinnvoll und wie üben die Kommunen dann dort ihren Einfluss aus?	Die Kommunen üben ihren Einfluss über die Generalversammlung der Genossenschaft aus, die, wenn kein Aufsichtsrat bestellt ist, sogar ein Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand hat.
8.	<u>Beteiligungen</u>  Ist die Genossenschaft an der jeweiligen GmbH & Co. KG beteiligt?	Nein. Es besteht nur eine Beteiligung der jeweiligen GmbH & Co. KG an der Genossenschaft, nicht umgekehrt.
9.	<u>Vergaberecht</u>  Muss die Genossenschaft Vergaberecht einhalten?	Ja, die Genossenschaft muss bei den von ihr vergebenen Aufträgen an Dritte Vergaberecht einhalten. Anders ist es in dem Verhältnis Kommune zur GmbH & Co. KG und diese beiden zur Genossenschaft. In diesen Verhältnissen findet aufgrund der Inhouse-Fähigkeit kein Vergaberecht Anwendung. (vgl. AR Aula – Inhouse-Fähigkeit, S. 2)

### Fragen aus AR 3 – Warum gerade das IstaG-Modell Wohnen? Vorzüge, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit

1.	<u>Haushaltssicherung</u>	Wenn eine Kommune in die Haushaltssicherung gerät, muss sie trotzdem ihre Aufgaben weiter erfüllen, vor allem ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Dazu regelt § 76 Abs. 3 GO NRW wie folgt: „Die Haushaltssicherung steht der Wahrnehmung und
----	---------------------------	--

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

	<p>Was passiert mit der Initiative, wenn die Kommune in die Haushaltssicherung kommt?</p>	<p>Finanzierung von Aufgaben, zu denen die Gemeinde rechtlich verpflichtet ist, dem Grunde nach nicht entgegen. Dies gilt auch für die Aufnahme von Krediten nach § 86 und das Tätigen zwingend erforderlicher Investitionen zur Wahrnehmung von Aufgaben, zu denen die Gemeinde rechtlich verpflichtet ist.“</p> <p>Im § 76 Abs. 2 wird deutlich, dass mit Eintreten der Haushaltssicherung kein plötzlicher Schnitt stattfindet, sondern ein Konzept aufzustellen ist, das eine Haushaltskonsolidierung im Zeithorizont von 10 Jahren erreichbar macht: „Das Haushalts sicherungskonzept dient dem Ziel, im Rahmen einer geordneten Haushaltswirtschaft die künftige, dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu erreichen. Es bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn aus dem Haushaltssicherungskonzept hervorgeht, dass spätestens im zehnten auf das Haushaltsjahr folgende Jahr der Haushaltsausgleich nach § 75 Absatz 2 wieder erreicht wird.“</p>
2.	<p><b>Worst-Case-Betrachtung</b></p> <p>Was passiert, wenn 300 WE bis 2032 nicht realisiert werden?</p>	<p>In der Begründung zur Vorlage ist bereits ausgeführt, dass bei einer Bauleistung insgesamt von deutlich unter 300 WE ein tragfähiger Betrieb der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft nicht mehr unterstellt werden kann, weil eine Verringerung der Aufgaben oder eine Reduzierung des Personalstamms in der Genossenschaft nicht ihrem beabsichtigten Geschäftszweck entsprechen würde. Somit würde dann die Generalversammlung die Auflösung der Genossenschaft beschließen müssen. Für den Fall, dass die Auflösung vor Ablauf von 5 Jahren nach Gründung erfolgt, wären ggf. die Fördermittel des Landes als Zuschuss zur Genossenschaftsgründung zurückzuzahlen.</p>

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

		Die Kommune müsste dann entscheiden, ob Vermögensaufbau und –verwaltung in der lokalen Wohnungsbaugesellschaft fortgeführt werden soll. Damit zu verbinden wäre dann die Entscheidung, wie die operativen Geschäfte der GmbH, ggf. durch kommunales Personal, weiterzuführen wären. Durch Wegfall der Vorteile aus der Ressourcenbündelung in der Genossenschaft sind voraussichtlich höhere Aufwände und Kosten im Geschäftsbetrieb nicht auszuschließen.
3.	<b>Ausstiegsszenario</b>  Wie würde ein Ausstiegsszenario für ein Kommune aussehen?	Das Kündigungsrecht in einer Genossenschaft ist gesetzlich im GenG geregelt. Dort sind die Rechte und Pflichten der Mitglieder sowie die Bedingungen für die Kündigung der Mitgliedschaft festgelegt. Unter Beachtung der Vorgaben sieht der Satzungsentwurf zur Gründung der Genossenschaft die Kündigung unter § 5 vor. Hiernach kann jedes Mitglied zum Schluss eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten durch Kündigung (in Schriftform) aus der Genossenschaft ausscheiden. Entscheidet sich eine Kommune im Nachgang zur Gründung für einen Ausstieg aus dem IstaG-Modell, müsste sowohl die Kommune als auch die lokale Wohnungsbaugesellschaft die Kündigung nach § 5 erklären. Hinweis: Im Falle eines gewollten Ausscheidens aus der interkommunalen Wohnungsbaugenossenschaft müsste neben der Kündigung vor Ort durch die jeweilige Kommune über den Fortbestand der lokalen Wohnbaugesellschaft entschieden werden.
4.	<b>Kosten der Bauherrenaufgabe</b>  Die Kostenpositionen Bauherrenaufgabe (4.500,-€/WE)	Die in den Modellrechnungen angenommenen Kosten für die Bauherrenaufgabe, für die Wohnungsverwaltung und für den Geschäftsbetrieb der lokalen Wohnungsbaugesellschaft müssen zwei wesentlichen Anforderungen genügen.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

<p>und Verwaltungskosten (650,-€/WE) inkl. 2 % Kostensteigerung (pro Jahr) sind „viel zu teuer“ und nicht marktüblich</p>	<p>1. Mit ihrer Bemessung gilt es einen wirtschaftlichen Betrieb für die lokalen Gesellschaften und eine solide Tragfähigkeit für die jeweilige Kommune sicherzustellen sowie damit Kostenvorteile durch die Ressourcenbündelung in der Genossenschaft nutzen zu können.</p> <p>2. Andererseits sind diese Kosten so zu bemessen, dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der gemeinsam getragenen Genossenschaft aussichtsreich ist.</p> <p>Eine endgültige und genauere Taxierung der Kosten wird nur auf der Grundlage konkretisierter Projektentwicklungen und eines ordentlichen Geschäftsplanes für die Genossenschaft erfolgen können. Hier wird davon ausgegangen, dass die Generalversammlung der Genossenschaft regelmäßig die Bemessung überprüft und zum Beispiel den Teuerungsraten anpasst. Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Teuerungsraten wird in den Modellrechnungen eine jährliche Teuerungsrate unterstellt.</p> <p>Auch das Land NRW passt die Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau den zuletzt eingetretenen Kostensteigerungen an. Zur diesen Anpassungen sind keine Annahmen möglich, insofern bleiben in den Modellrechnungen künftige Anpassungen der Förderkonditionen unberücksichtigt.</p> <p>In den letzten Jahren sind unter anderem auch bedingt durch die hohe Inflation, hohe Energiekosten und Lieferengpässe deutliche Kostensteigerungen im Bauwesen festzustellen gewesen, die oberhalb der 2% lagen. Hier wird insgesamt wie zuletzt in 2024 von einer Beruhigung der Marktlage auf hohem Niveau ausgegangen. Mit der Annahme von 2 % orientieren sich die Modellrechnungen an einem normalisierten Inflationsniveau, welches nicht nur auf die Entwicklung der Baukosten sondern auf alle Kostenpositionen angewandt wurde.</p>
---	---

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

		2024 lag die Inflation bei 2,2%. Zwischen 2005 und 2024 waren es durchschnittlich 2,0%, ohne die Jahre 2022 und 2023 waren es 1,5%.
5.	<u>Einsatz der Landesförderung</u>  Wie sollen die Fördermittel des Landes zur IstaG-Initiative eingesetzt werden?	- Zuschuss zur Erarbeitung der organisatorischen, rechtlichen und geschäftlichen Konfiguration - Unterstützung bei der Suche nach einer Geschäftsführung Unterstützung beim Unternehmensaufbau.

### Sonstige Fragen

1.	<u>Fachexpertise</u>  Wie kann bei diesem Personalstamm die notwendige fachliche Expertise aufgebaut werden?	Das Personal muss eine gewisse Vorkenntnis der Tätigkeiten mitbringen; die Fachplanungen und -leistungen werden extern durch Fachbüros und -planer eingekauft.
2.	<u>Wirtschaftliche Tragfähigkeit (WE)</u>  Wie rechtfertigt das IstaG-Modell unter diesen Voraussetzungen eine Abweichung von dem (in der Vergangenheit auch propagierten) Grundsatz, dass eine Wohnungsverwaltung erst ab 500	Durch die konservativen Berechnungen und Annahmen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Förderbedingungen, wurde rechnerisch nachgewiesen, dass auch ein geringere Anzahl an Wohneinheiten (hier: 300) auskömmlich bewirtschaftet werden können. Sollte diese kritische Anzahl in 5 Jahren nicht erreicht werden können, funktioniert das Modell betriebswirtschaftlich nur, wenn höhere Kosten pro Einheit (Bauherrenaufgabe) aufgerufen werden.

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige-**

	Einheiten wirtschaftlich betrieben werden kann?	
3.	<p><u>Stimmenanteile / -verteilung</u></p> <p>Soll es bei dem Grundsatz gem. § 43 Abs. 3 Satz 1 GenG „Jedes Mitglied hat eine Stimme“ verbleiben oder ist eine davon abweichende Regelung vorgesehen?</p>	Jedes Mitglied hat eine Stimme.
4.	<p><u>Baukosten</u></p> <p>Sind die Baukosten nicht zu niedrig angesetzt oder wie setzen sich diese zusammen? In einer Kommune wird mit 5.128 Euro pro qm gerechnet.</p>	Eine Einordnung der 5.128 Euro ist ohne Kostengruppen und Standards schwierig. Wir haben uns am Baukosteninformationszentrum (BKI) orientiert. Dieses weist auf Basis ausgewerteter Bauprojekte für Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 19 Wohneinheiten mit einem mittleren Standard für die Kostengruppen 300 bis 700 einen Mittelwert von 2.340 Euro/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche und einen oberen Spannwert von 3.040 Euro/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche aus. Ausgehend von einem Wohnflächenanteil von 80 % entspricht dies Kosten von 2.920 bis 3.800 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche. Vor diesem Hintergrund gehen wir von einer realistischen Annahme aus. Einen zusätzlichen Puffer zu veranschlagen, kann je nach lokaler politischer Diskussion, sinnvoll sein.
5.	<p><u>Jährliche Kostensteigerung</u></p> <p>Worauf begründet sich die jährliche Kostensteigerung von 2 %? Der Baukostenindex von IT NRW weist</p>	In den letzten Jahren sind unter anderem auch bedingt durch die hohe Inflation, hohe Energiekosten und Lieferengpässe deutliche Kostensteigerungen festzustellen gewesen, welche die 2 % mit Sicherheit überschritten. Mit der Annahme von 2 % orientieren wir uns an einem normalisierten Inflationsniveau, welches sich auch auf die

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

	deutlich höhere Steigerungswerte aus.	Entwicklung der Baukosten bezieht. Diese Kostensteigerungsrate wird jedoch nicht nur auf Baukosten, sondern auf alle Kostenpositionen angewandt. 2024 lag die Inflation bei 2,2 %. Zwischen 2005 und 2024 waren es durchschnittlich 2,0 %, ohne die Jahre 2022 und 2023 1,5 %.
6.	<p><u>Ausnutzung der Grundstücke</u></p> <p>Werden in den Projekten, gemessen an der Grundstücksgröße, eine angemessene Zahl von WE errichtet? Gibt es hier Potenzial für eine Erhöhung? Hintergrund: Bei einer höheren Gesamtwohnfläche verbessert sich in der Regel die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme.</p>	<p>Die Erhöhung der Wohnfläche führt in der Regel zu einer besseren Wirtschaftlichkeit, da die Mieteinnahmen höher ausfallen, während etwa die Bewirtschaftungskosten stabil bleiben. Parallel steigen natürlich auch die Baukosten. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wirkt sich prinzipiell auch positiv aus. Punktuell haben wir mit einzelnen Gemeinden diesbezüglich nachgesteuert, wenn sich die Wirtschaftlichkeit besonders ungünstig darstellt. Wir haben jedoch keine städtebauliche Einordnung der Vorhaben bzw. eine Prüfung der Ortsverträglichkeit einer höheren Dichte vorgenommen. Prinzipiell wird empfohlen eine Optimierung in einem ortsangepassten Rahmen zu prüfen. Eine überdurchschnittliche Dichte/Größe könnte kontraproduktiv für die Akzeptanz der Projekte wirken. Eine Entscheidung muss in den nächsten Jahren in den jeweiligen Kommunen pro Projekt fallen.</p>
7.	<p><u>Bedeutung der GFZ</u></p> <p>Welche Rolle spielt in den Berechnungen die GFZ? Hintergrund: In vielen Kommunen wird die GFZ nicht eingesetzt.</p>	<p>Die Berechnung der GFZ ist vor allem für die Ableitung des Wertes des Grundstückes relevant. Der Bodenrichtwert wird vielfach im Zusammenhang mit der typologischen Prägung und der üblichen baulichen Dichte in einem Quartier ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes, sofern eine höhere oder niedrigere bauliche Dichte vorgesehen ist. Beispiel: Für Altenberg wurde ein Bodenrichtwert von 330 Euro/m<sup>2</sup> übermittelt, geltend für eine GFZ von 0,8. Da das Bauvorhaben eine geringere GFZ erwarten lässt, wird der Wert des Grundstückes</p>

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
**aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–**

		<p>„heruntergerechnet“ auf 287 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bezogen auf die 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt der Wert also entweder bei 495.000 Euro oder wie ausgewiesen bei 430.650 Euro.</p> <p>Dies kann erhebliche Auswirkungen haben, insbesondere dann, wenn der Bodenrichtwert ohnehin bereits sehr hoch ist. Diesbezüglich kann geprüft werden, auf welche GFZ sich die Angaben beziehen oder ob die gemachten Angaben absolute Werte sind, die eins zu eins auf dieses Grundstück angewendet werden können.</p>
8.	<p><u>Grundstückswert</u></p> <p>Zur Klarstellung: Das Grundstück wird in die Wohnungsbaugesellschaft zu dem Wert, der sich aus dem Bodenrichtwert ergibt, eingestellt.</p>	<p>Korrekt, es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert dem Wert des Grundstücks entspricht. In die Berechnungen fließt der Wert umgerechnet in pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ein. Diese Umrechnung erfolgt um die Einnahmen- und Kostenpositionen vergleichbar zu machen und auf eine einheitliche Basis zu bringen.</p>
9.	<p><u>Erschließungskosten</u></p> <p>Sind die Erschließungskosten in den Berechnungen (Grundstückspreisen) berücksichtigt?</p>	<p>Es wurden nur in Einzelfällen separate Erschließungskosten berücksichtigt (z. B. Sendenhorst). In den anderen Fällen wurde – auch in Anbetracht der Höhe des Bodenrichtwertes – davon ausgegangen, dass es sich um baureifes Land handelt. Zusätzliche Erschließungskosten wurden nicht berücksichtigt.</p>
10.	<p><u>Private Einbindung</u></p> <p>Wurde geprüft, ob ein privater Dienstleister die Aufgaben der Genossenschaft übernehmen könnte?</p>	<p>Diese Frage ist im Vorfeld des IstaG-Modells thematisiert worden. Dabei hat sich aufgrund von u.a. Markterkundungen herausgestellt, dass ein entsprechender Kooperationspartner mit enger Bindung an die Kommunen wenn überhaupt nur sehr schwer gefunden werden könnte und regelmäßige Ausschreibungen usw. mit sich führen würde. Aus dieser Erkenntnis wurde genau das IstaG-Modell Wohnen entwickelt. Ein Kernbestandteil ist die im IstaG-Modell angestrebte Ressourcenbündelung für die operative Geschäftsführung der lokalen</p>

FAQs zum IstaG-Modell Wohnen – Teil 2, Stand 27.03.2025 -Änderungen zur vorherigen Version sind gelb markiert –Fragen  
aus den Arbeitsräumen Informationsveranstaltung am 05.02.25 und Sonstige–

		Gesellschaften, sodass die lokalen Gesellschaften weitgehend auf eigenes Personal verzichten können.
--	--	--