

BGW Bürgergenossenschaft Wohnen

Vorstellung Bürgergenossenschaft Wohnen

Heiner Pfrommer

Gemeinderat Schwieberdingen

23.03. 022

AM 15. MÄRZ GRÜN WÄHLEN.

FÜR BEZAHLBARE MIETE STATT RENDITE

WAHL, WAS JETZT ZÄHLT

GRÜNE MÜNCHEN

Zimmer, Küche **bezahlbar**

plus sozial

Wohnen darf kein Luxus sein.

DIE L...

www.bw-plus-sozial.de

SPD Soziale Politik für Dich.

KANZLER FÜR BEZAHLBARES WOHNEN.

SCHOLZ PACKT DAS AN.
SPD.DE

CDU

Für bezahlbares Wohnen.

DEUTSCHLAND GEMEINSAM MACHEN.

CDU, WEIL WIR EIN BEZAHLBARES ZUHAUSE FÜR ALLE BRAUCHEN.

CDU BaWü

Jetzt sicher per Brief wählen!

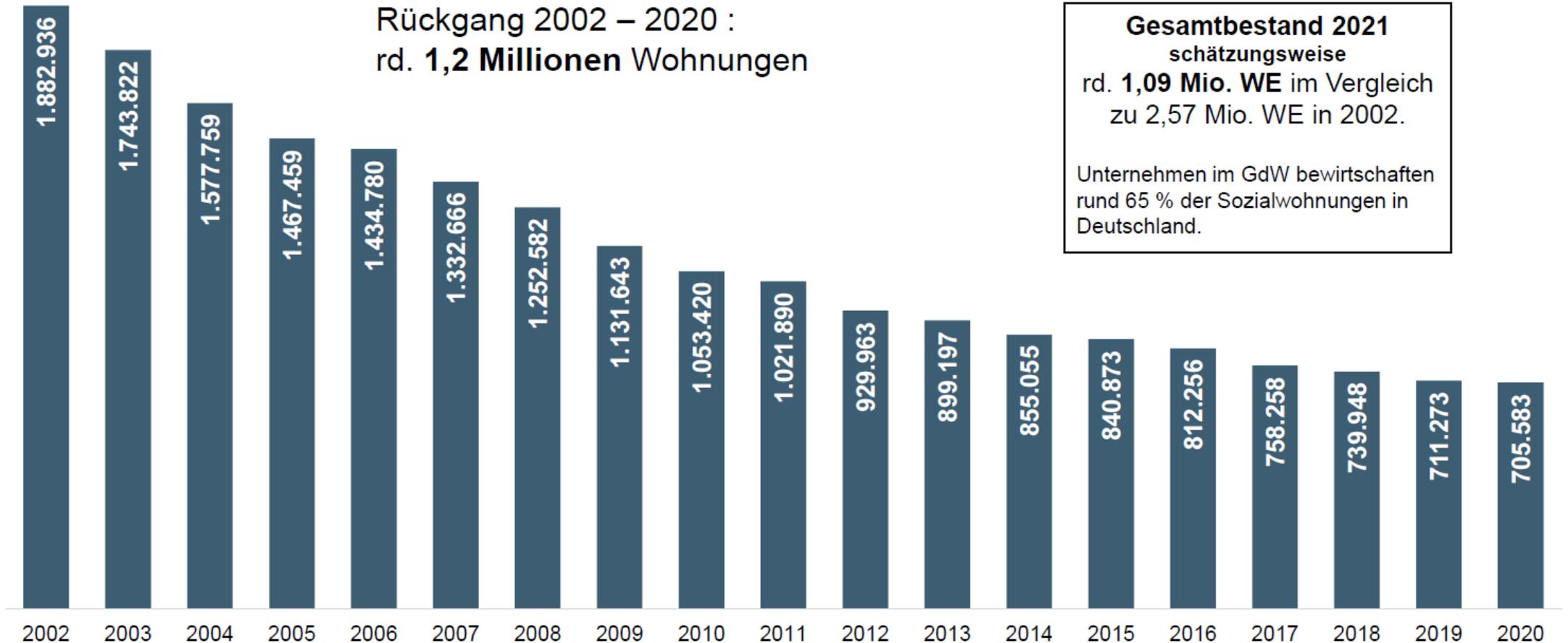
Wohnungsbestand mit Mietpreis-und/oder Belegungsbindung

Wohnungen

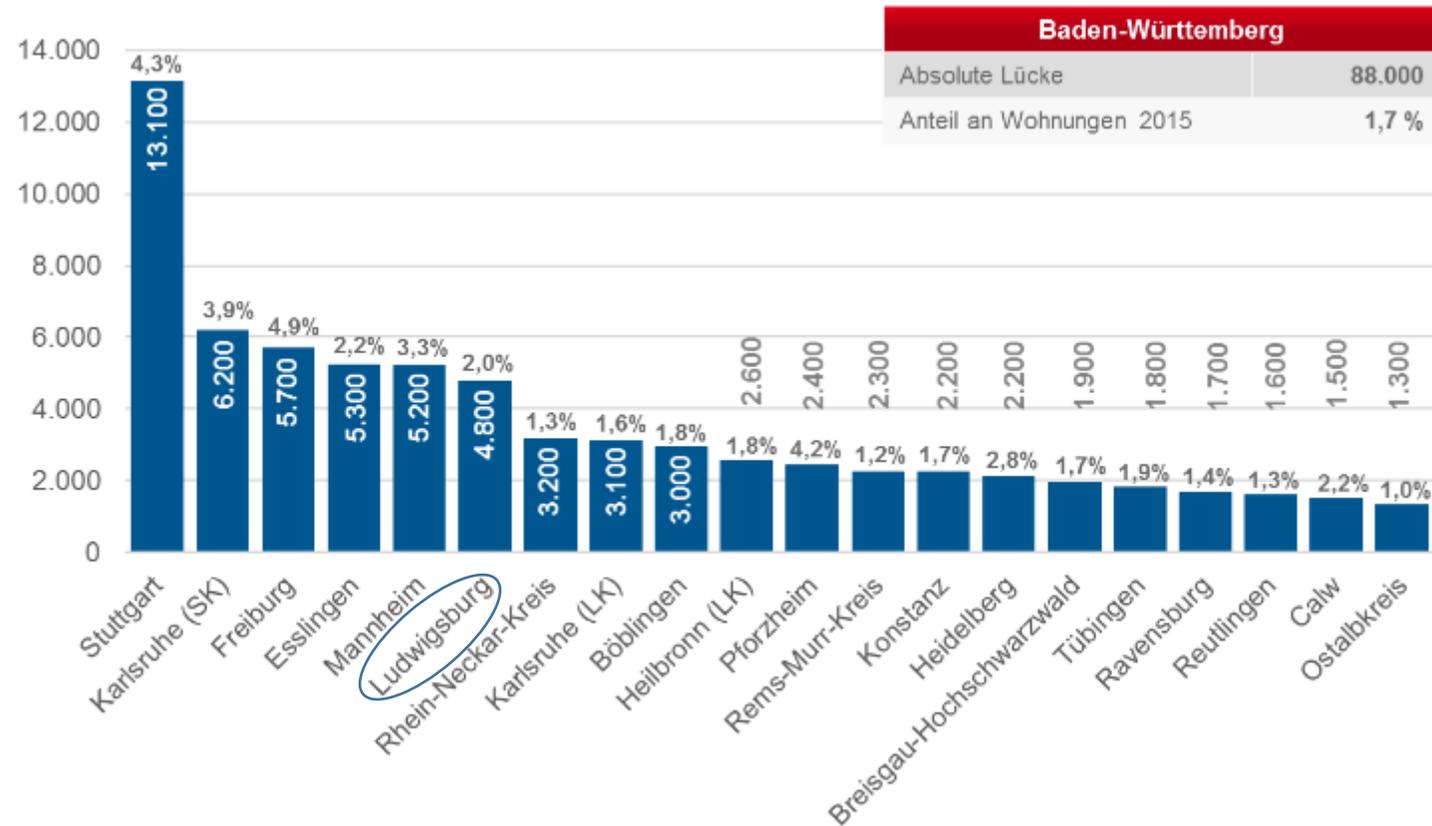
Rückgang 2002 – 2020 :
rd. **1,2 Millionen** Wohnungen

Gesamtbestand 2021
schätzungsweise
rd. **1,09 Mio. WE** im Vergleich
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

Unternehmen im GdW bewirtschaften
rund 65 % der Sozialwohnungen in
Deutschland.



Wohnungslücken in Baden-Württemberg



Ausgangslage

- Wohnungslücke (aus Vorjahren) in BW: 88.000 WE
- Benötigte Erhöhung Wohnungsbestand: 43.000 pro Jahr
- Bedarf sozialer Wohnraum: 1.500 - 6.500 WE pro Jahr
- Bezahlbarer Wohnraum auch für Mittelschicht oft Mangelware
- Nicht genug Anbieter für sozialen Wohnungsbau



Betroffene Gruppen (u.a., nicht abschließend)

- Alleinerziehende mit Kinder
- Familien mit und ohne WBS
- Menschen in systemrelevanten Berufen
 - Öffentliche Hand
 - Gesundheitswesen
 - Sicherheit und Ordnung



Einkommengrenzen öffentliche Förderung

Wohnberechtigungsschein (WBS) 2021 (pro Jahr)

1 Pers.	51.850,00 € brutto
2 Pers.	51.850,00 € brutto
3 Pers.	60.850,00 € brutto
4 Pers.	69.850,00 € brutto
5 Pers.	78.850,00 € brutto



Entgeltatlas Arbeitsagentur vom 06.10.2021

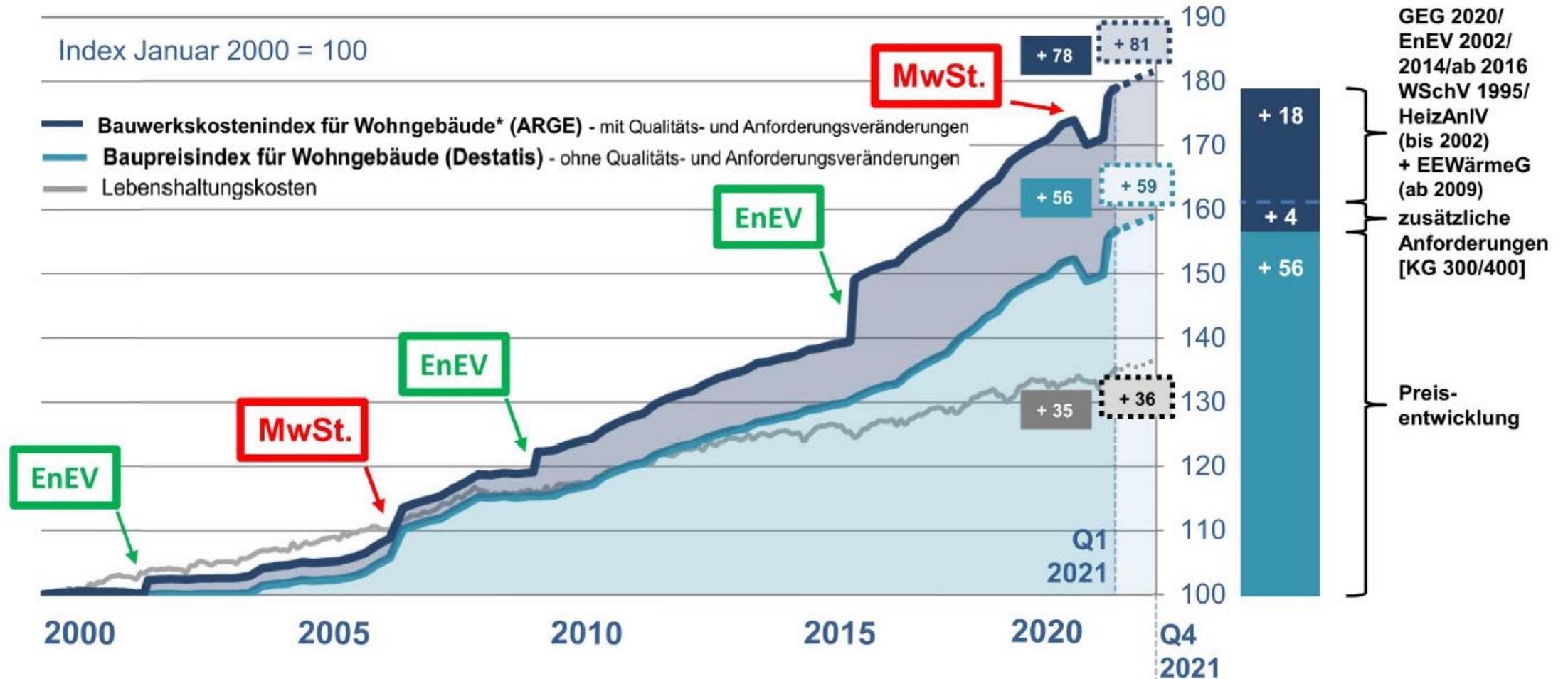
(mit 12 Monatsgehälter berechnetes Jahreseinkommen)



ENTGELTATLAS

• Reinigungskraft:	22.932,00 € brutto/p.a.
• Gebäudereiniger:	25.260,00 € brutto/p.a.
• Arzthelfer:	29.952,00 € brutto/p.a.
• Rechtsanwaltsgehilfin:	31.680,00 € brutto/p.a.
• Kraftfahrer:	30.804,00 € brutto/p.a.
• Automechaniker:	36.924,00 € brutto/p.a.
• Dachdecker:	37.680,00 € brutto/p.a.
• Bürokaufmann:	40.056,00 € brutto/p.a.
• Polizist:	42.060,00 € brutto/p.a.
• Dachdeckermeister:	52.968,00 € brutto/p.a.
• Richter:	73.680,00 € brutto/p.a.
• Rechtsanwalt/Arzt/Steuerberater:	77.400,00 € brutto/p.a./76.044,00 €/ 75.216,00 €

Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten



Problematik für Kommunen

Daseinsvorsorge als
Pflichtaufgabe

Investitionsrisiko

Keine eigene
Gesellschaft

Kein Mitspracherecht
nach Auslauf Bindung

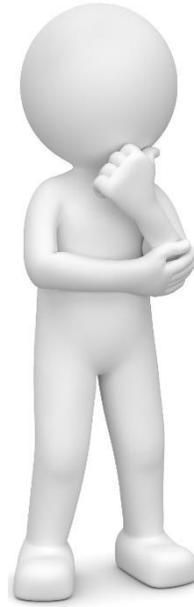
Eigenkapital

Bewirtschaftung/
Instandhaltung

Abwanderung
Mittelschicht

Fachpersonal und
Arbeitszeit/-aufwand

Geringer Anteil
sozialer Wohnraum
durch Privatsektor



Lösung: Bürgergenossenschaft Wohnen (BGW)

- Besonderheit einer Genossenschaft – gleiches Ziel
- Dauerhaftes Mitspracherecht der Kommunen durch Mitgliedschaft
- 2 Vertreter der öffentlichen Hand im AR (Kreis und/oder Kommune)
- Alle Risiken bei BGW (Investition, Leerstand, Mietausfall, Instandsetzung)
- Sämtliche Subventionen sorgen für dauerhaft günstige Mieten
- Wohnungsmix frei/LaWo = sozial ausgewogene Belegung
- Pro LaWo-Wohnung 2T€ von L-Bank für Kommune



Nachhaltig bezahlbarer Mietwohnraum

Eigenkapital

Günstige
Grundstücke



Dauerhafter
Erhalt aller
Subventionen

Gemeinnützige
Organisation
Mensch statt
Rendite

Mitspracherecht

Finanzierung



Abwicklung



Zusammenfassung



- Kompetenter Partner mit Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung, Projektentwicklung, Jahresabschlusserstellung sowie im Genossenschaftsrecht
- Kosteneinsparungen (kein Personal, Büro, EDV, etc.) sowie Nutzung weiterer Synergieeffekte
- Solides Finanzierungskonzept mit geringem Eigenkapitaleinsatz durch die Kommunen
- Risiken z.B. aus Investitionen oder der Bewirtschaftung liegen bei der Genossenschaft
- Dauerhaftes Mitspracherecht der Kommunen durch Mitgliedschaft
- Aufbau einer Gemeinschaft mit gleichem Ziel und Zusammenhalt
- Günstigen Mieten aufgrund Inanspruchnahme von Subventionen
- Keine Gewinnmaximierung, sondern Reinvestition zum Wohle der Mitglieder

Checkliste – aktueller Stand



- ✓ Durchdachtes, nachhaltiges Gesamtkonzept
- ✓ Gemeinnützige Gesellschaftsform
- ✓ Finanzierungskonzept
- ✓ Günstige Bewirtschaftung durch Geschäftsbesorgung
- ✓ Rechtliche Prüfung Regierungspräsidium und Dr. Fabry mit positivem Ergebnis erfolgt
- ✓ Grünes Licht Bürgermeisterversammlung
- ✓ Beschlüsse von Kommunen über Beitritt BGW
- ✓ Grundstücksangebote von Kommunen an BGW unterbreitet / in Prüfung
- ✓ Gründungsversammlung in Vorbereitung
- ✓ Sozialausschuss und Verwaltungsausschuss des LKR LB haben zugestimmt