

Zusammenfassung Konzept der neuen **Freiburg-Genossenschaft (FG)** initiiert von der Stadt Freiburg

- Initiiieren heißt nicht finanzieren!
- Grundstücke bzw. Mietwohnungen finanziert die FG. Das Eigenkapital sind Genossenschaftsanteile von Mitgliedern. L-Bank bzw. Kreditinstitute stellen Fremdkapital.
- Die Mitglieder, überwiegend untere bzw. mittlere Einkommen, bilden mit Erwerb der Anteile Vermögen.
- Stadt bzw. Sparkasse verkaufen Grundstücke in Dietenbach. Die FG baut eine professionelle Planungs- und Bauabteilung auf, Mitglieder können sich beteiligen.
- Die Stadt behält Kontrollrechte, z.B. Verkaufsverbot.
- Im Ergebnis entstehen mind. 1.000 geförderte bzw. preisgebundene Mietwohnungen, dauerhaft bezahlbar.
- Mit Stadtbau, Genossenschaften, Mietshäusersyndikat etc. ist die FG Garant, dass die 50 % Quote eingehalten und dass der Wohnungsmarkt rasch entlastet wird.
- Eine schnelle Realisierung reduziert die Risiken der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach deutlich.

Vorgelegt von André Heuss, 15.4.2019

- Mitgründer dreier Genossenschaften in Freiburg und München
- zweifacher Träger Innovationspreis der baden-württembergischen Bausparkassen

Dietenbach: Klein-Wien in Freiburg

Konzept für den Gemeinderat
zur Gründung einer

Freiburg-Genossenschaft

Hauptthema:

Beschaffung des Eigenkapitals
als Fundament der Finanzierung

Vorgelegt von André Heuss, 15.4.2019

- Mitgründer dreier Genossenschaften in Freiburg und München
- zweifacher Träger des Innovationspreises der baden-württembergischen Bausparkassen

So wie von mehreren Gemeinderatsfraktionen vorgeschlagen, soll auf Initiative und mit dauerhaft kontrollierender Funktion der Stadt Freiburg eine neue Wohnungsbaugenossenschaft gegründet werden. Diese neue Freiburg-Genossenschaft (FG) ist ein sehr realistischer Beitrag zur konkreten Umsetzung der anspruchsvollen sozialen Ziele (50 %-Quote) in Dietenbach.

Realistisches Ziel

Neben der Freiburger Stadtbau wird die FG zweiter Schlüsselakteur für den geförderten und den preisgebundenen Mietwohnungsbau mit Einfluss der Stadt. In den nächsten 15 bis 20 Jahren baut die FG für ihre Mitglieder in Dietenbach mind. 1.000 dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen.

Finanzielle Basis sind Genossenschaftsanteile von Mitgliedern mit unteren und mittleren Einkommen, die in der FG Vermögen bilden.

Freiburger Genossenschaften mit Tradition /

Blick nach Wien und München

Bauverein, Familienheim etc. sind bestens bekannt und politisch breit konsensfähig. Sie sind z.T. vor über hundert Jahren entstanden als Solidargemeinschaften von Mitgliedern mit und ohne Wohnung. Sie haben dauerhaft günstige Mietwohnungen für die Mitglieder gebaut.

Wien ist sehr attraktiv und hat es trotzdem geschafft, dass es dort auch aktuell keine großen Probleme am Wohnungsmarkt gibt. Erfolgsrezept sind vor Jahrzehnten entstandene starke städtische Gesellschaften und starke Wohnungsbaugenossenschaften, die den Wohnungsmarkt beherrschen.

München ist bei der Förderung von neuen Genossenschaften aktuell führend und diese sind innovative Partner der Stadt. In den letzten 15 Jahren haben zehn neue Genossenschaften ca. 2.000 Mietwohnungen gebaut bzw. in Vorbereitung, i.d.R. gefördert, teilweise preisgebunden.

Die FG macht das, was vor Jahrzehnten die Pioniere der großen Wohnungsbaugenossenschaften getan haben. Und die FG lernt von aktuellen Trends und wandelt sie so ab, dass wir sie in Freiburg rasch und mit den hiesigen Mitteln in hoher Qualität umsetzen können.

Gründung der Freiburg-Genossenschaft auf Initiative der Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg sollte die FG selbst initiieren und mit gründen.

Aber: Initiieren heißt nicht finanzieren! Das Eigenkapital kommt klassisch genossenschaftlich von den Mitgliedern der FG. Das Fremdkapital kommt von der L-Bank bzw. von Sparkasse und Banken.

Initiieren heißt: Sicherheit geben, dass an die FG in Dietenbach Grundstücke verkauft (bzw. Erbbaurechte bestellt) werden. So kann die FG eine professionelle Struktur aufbauen, damit viele gute Mietwohnungen zügig entstehen, um den Wohnungsmarkt rasch zu entlasten. Eine professionelle Beteiligung der Mitglieder behindert einen raschen Baubeginn nicht, sondern erhöht die Identifikation der Mitglieder. Die Stadt wird entlastet, weil sie für viele Wohninteressierte nur eine Ansprechperson bekommt. Und: Ein rascher Planungsprozess samt Kauf der Grundstücke senkt die Risiken der Entwicklungsmaßnahme Dietenbach deutlich.

Initiieren heißt: Grundsatzthemen kontrollieren, wie Baustandard, Verkaufsverbot, Miethöhe, Wohnungsbelegung durch Einheimische.

Initiieren heißt: offen sein für Neuerungen in der FG wie z.B. die betriebliche Altersvorsorge samt Mitarbeiterwohnen. Die Stadt Freiburg und viele andere Arbeitgeber sollten an einem Strang ziehen und diese neue Idee zur Umsetzung bringen.

Eigenkapitalbeschaffung mit Genossenschaftsanteilen

Für den Bau der 1.000 Mietwohnungen sollte die Stadt die große Koalition der NEIN Sager aus dem Bürgerentscheid – Bürgerschaft, Arbeitgeber, Handwerk, Sozialverbände, Gewerkschaften, Wohnungswirtschaft, Banken etc. – dazu motivieren, das Eigenkapital als Genossenschaftsanteile bereitzustellen. Alle werden schnell verstehen, dass dies nicht nur ein Schlüssel zum Erstbezug von neuen Wohnungen ist, sondern auch eine sichere, z.T. staatlich geförderte und sinnvolle Kapitalanlage.

Folgende Arten von Genossenschaftsanteilen gibt es:

I: erster Pflichtanteil/Eintrittsgelder

Z.B. 1.000 € als erster Anteil, um Mitglied zu werden. Üblich ist ferner zusätzlich ein nicht rückzahlbares Eintrittsgeld, z.B. 500 €.

II: wohnungsbezogene Pflichtanteile

Anteile der Bewohner sind das Fundament der Finanzierung.

Bei der Gründung von Bauverein, Familienheim etc. mussten die Bewohner bis zu 35 % der Kosten als Eigenmittel erbringen. In München sind es aktuell einkommensabhängig 10 % bis 25 % der Kosten, bei den letzten Freiburger Neugründungen waren es ca. 10 % bis 15 %.

Es sind sehr viele Fragen offen zu Dietenbach und es gibt viele Risiken (z.B. Grundstückspreise, Zinsen, Baukosten, Förderung etc.). Wenn ein effizienter Prozess bis zu einem raschen Baubeginn realisiert wird, dann sind Anteile zwischen 350 € und 700 € pro qm Wohnfläche (je nach Einkommen) realistisch. Der Mehrwert für die Mitglieder: Neubau, unkündbare Wohnungen, dauerhafte Kaltmieten von ca. 7 bis 12 € pro qm.

L-Bank bzw. KfW finanzieren sehr zinsgünstig die Anteile der Mitglieder in bzw. über den Einkommensgrenzen. Instrumente der Vermögensbildung wie Wohnungsbauprämie (WoP) oder Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen (VL) werden direkt auf Anteile gezahlt. Riester-Guthaben können als „Wohn-Riester“ entnommen werden.

Im Ergebnis bilden untere und mittlere Einkommen sehr sinnvoll Vermögen und stellen das Eigenkapital zur Verfügung, damit die FG viele dauerhaft bezahlbare Wohnungen bauen kann.

Für Mittellose übernimmt in München die Stadt die Anteile. Solidarmodelle sind auch denkbar.

III: freiwillige Genossenschaftsanteile von Vorsorgern

Nicht wohnversorgte Mitglieder zahlen freiwillige Anteile, bilden Vermögen mit WoP und VL und erwerben klassisch genossenschaftlich Anwartschaften auf frei werdende Wohnungen.

Anlage 1 enthält weitere Details zu den einzelnen Arten von Anteilen.

Ob und wenn ja auf welche Anteile die FG Zinsen bezahlt, muss im nächsten Schritt, wenn eine Gesamtfinanzplanung erstellt wird, diskutiert werden.

Einbindung der Unternehmen: betriebliche Altersvorsorge und bezahlbarer Wohnraum für ihre Mitarbeiter

In München gab es große Pläne für Werksmietwohnungsbau durch Arbeitgeber, die aber bisher nicht erfolgreich umgesetzt wurden.

Deutlich realistischer dürfte es sein, Unternehmen aus Freiburg in die neue FG einzubinden. Wenn es gelingt, dass Arbeitgeber Genossenschaftsanteile als Teil der betrieblichen Altersvorsorge kaufen, die FG damit sicheres Beton- bzw. Holzgold in Freiburg baut und Anwartschaften für Mitarbeiter-Wohnungen erworben werden, dann profitieren Arbeitgeber und FG.

Ich bin kein Experte für betriebliche Altersvorsorge. Unternehmen können aber Betriebsrenten bezahlen und selbst die Art der Kapitalanlage wählen (Direktzusagen bzw. Pensionszusagen). Diese Option ist neu und muss im Dialog mit Experten und Unternehmen ausgearbeitet werden.

Fazit:

Die neue FG ist eine sehr große Chance für die Stadt Freiburg und neben Stadtbau, Genossenschaften, Mietshäusersyndikat etc. ein wichtiger Akteur, damit in Dietenbach 50 % geförderte und zusätzlich preisgebundene Mietwohnungen entstehen, so wie den Bürgern vor dem 24.2.2019 zugesagt. Gründen wir sie noch 2019!

Übersicht Genossenschaftsanteile der neu zu gründenden Freiburg - Genossenschaft samt Überblick öffentliche Förderung

Stand der Bearbeitung 15.04.2019

TEIL A: GENOSSENSCHAFTSANTEILE MITGLIEDER BZW. BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER UND FINANZIERUNGSHILFEN

| Art der Anteile | Einkommensgrenzen | Erläuterung | Vermögen Mitglied | Eigenkapital eG in 15 J. | Rückzahlung | sonstiges |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|--|-------------------|--|
| erster Pflichtanteil | keine | begründet Mitgliedschaft | 1.000 € | 5.000.000 € 5.000 Mitglieder nach 15 Jahren | ja, bei Kündigung | |
| Eintrittsgeld | keine | 500 € einmalig, fällig bei Eintritt | 0 € | 2.500.000 € 5.000 Mitglieder nach 15 Jahren | nein | |
| wohnungsbezogener Pflichtanteil | ja | nach Einkommen gestaffelt | 44.000 € 80 qm, Durchschnitt 550 € pro qm | 44.000.000 € 1.000 Wohnungen nach 15 Jahren | ja, bei Kündigung | 350 € bis 700 € / qm einkommensabhängig |
| ZWISCHENSUMME TEI A: VERMÖGEN DES MITGLIEDS BZW. DER GENOSSENSCHAFT | | | 45.000 € | 51.500.000 € | | |

ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG zur Finanzierung der wohnungsbezogenen Pflichtanteile

| Art der Förderung | Einkommensgrenzen | Erläuterung | Zins p.a. | Höchstbetrag | Regulierungsprobleme |
|--|--------------------------------------|---|-----------|--------------|--|
| Finanzierung Anteil L-Bank gem. Landeswohnungsbauprogramm 2018/2019 | ja gem. Landeswohnungsbauprogramm | 15 Jahre Zinsbindung | 0,5% | 50.000 € | nicht bekannt |
| Finanzierung Anteil KFW Programm Nr. 134 | nein | 10 Jahre max. Zinsbindung | 1,25% | 50.000 € | nicht bekannt |
| Riesterrente gem. Altersvermögensgesetz | nein | Entnahme Altersvorsorgevermögen aus BESTEHENDEN Verträgen ist möglich | | | vermutlich, es gibt aber keine Praxiserfahrung |

TEIL B: FREIWILLIGE GENOSSENSCHAFTSANTEILE - KLEINVIEH MACHT AUCH VIEL MIST UND BILDET VERMÖGEN FÜR UNTERE UND MITTLERE EINKOMMEN

| Art der Förderung | Einkommensgrenzen | geförderter Anteil p.a. | Förderung | Vermögen Mitglied | Eigenkapital eG in 15 J. | Regulierung | sonstiges |
|---|--|--|-----------|--|--|-------------------|--|
| Wohnungsbauprämie gem. Wohnungsbauprämiengesetz | 25.600 € bzw. 51.200 € zu versteuerndes Einkommen | 512 € bzw. 1.024 € Sparleistung p.a. von Mitglied | 8,8% | 8.356 € nach 15 J. OHNE Zins/Dividende der eG | 20.900.000 € Annahme 2.500 Sparverträge | hoch, aber lösbar | |
| vermögenswirksame Leistung gem. 5. Vermögensbildungsgesetz | 20.000 € bzw. 40.000 € zu versteuerndes Einkommen | 400 € bzw. 800 € Sparleistung p.a. von Mitglied oder von Arbeitgeber | 20% | 7.200 € nach 15 J. OHNE Zins/Dividende der eG | 14.400.000 € Annahme 2.000 Sparverträge | hoch, aber lösbar | eG muss 3 Jahre bestehen 7 Jahre Sperrfrist |
| ZWISCHENSUMME TEIL B: VERMÖGEN DES MITGLIEDS BZW. DER GENOSSENSCHAFT | | | | 15.556 € | 35.300.000 € | | |
| REALISTISCHES EIGENKAPITAL DER GENOSSENSCHAFT NUR AUS ANTEILEN VON PRIVATPERSONEN: | | | | | 86.800.000 € | | |

TEIL C: BETRIEBLICHE ALTERSVORSORGE und MITARBEITERWOHNEN - GENOSSENSCHAFTSANTEILE BZW. NACHRANGINSTRUMENTE

| Art der Förderung | Erläuterung |
|--|--|
| betriebliche Altersvorsorge gem. Betriebsrentengesetz | Durchführungsweg Direkt- bzw. Pensionszusage: Arbeitgeber zahlt Anteile und bezahlt aus Erträgen Betriebsrente und bekommt Belegungsrecht. |