

## Sachantrag

|   |  |                         |
|---|--|-------------------------|
| <b>Antragsteller</b><br>Kreistagsfraktion DIE LINKE / DIE SO! im Kreistag | <b>Datum</b><br>14.03.2023                           |                         |
| <b>Beratung im</b><br>Kreisausschuss                                      | <b>öffentlich/nichtöffentlich</b><br>nichtöffentlich | <b>am</b><br>23.03.2023 |

### Betreff

Gründung einer Kreisentwicklungsgesellschaft für Wohnen, Wärme und Energie

### Beschlussantrag/Anfrage

Der Kreis Soest verkauft die RWE-Aktien und nutzt den Erlös für den Kapitalstock einer neu zu gründenden kreiseigenen Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft für Wohnen, Wärme und Energie.

Ziel ist die Schaffung von nachhaltigem und günstigen Wohnraum und errichten und betreiben von Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energie. Ausserdem soll der Aufbau von Wärmenetzen und Großanlagen zur Nutzbarmachung von Erdwärme geplant und realisiert werden. Die Beteiligung bzw. Einbindung kommunaler Stadtwerke, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaften im Kreis Soest wird angestrebt. Die Verwaltung möge die Lösung der Stadt Münster, die nach dem sogenannten Detmolder Modell (1) vorgegangen ist, bei der Prüfung der Gesellschaftsgründung berücksichtigen.

Zusätzlich soll der Kreis zur Planung und Schaffung der Gesellschaft eine Stelle schaffen. Diese Stelle kann zum Teil durch die entstehenden aktivierten Eigenleistungen und der Rest durch die Ausgleichsrücklage finanziert werden.

Die ausfallenden Dividenden der RWE Aktien sollen erstmal durch die Ausgleichsrücklage ausgeglichen werden. Später soll die Gesellschaft durch Vermietung von Wohnraum und Stromspeicherung ins öffentliche Netz, Gewinne generieren.

### Schilderung des Sachverhalts

Um die Wohnungssituation der Bürger:innen des Kreises zu verbessern, muss der Kreis Soest mit seinen Mitgliedskommunen, den Ausbau von Wohnungen anpacken. Hierbei darf nicht, wie in den letzten Jahrzehnten auf dem Markt gewartet werden, sondern die öffentliche Hand muss voran gehen. Da wir bis 2030 als Konzern Kreis Soest Klimaneutral werden müssen, sollten wir als Kreis voran gehen, auch gerade was den Bau von Niedrigenergie Häusern angeht. Außerdem haben wir bei durch den Kreis gebauten Häusern, die optimal Möglichkeit, hier auf Erneuerbare Energieträger zu setzen. Darüber hinaus kann der Kreis Soest, die Mitgliedskommunen bei ihren Zielen zur Klimaneutralität und das Schaffen von günstigem Wohnraum unterstützen.

[1] So werden Kommunen zu genossenschaftlichen Bauherren

Die Kommunen befinden sich in einem Dilemma: Preisgünstiger Wohnraum wird gebraucht. Sie selbst haben kein Geld, ihn zu realisieren, die Branche baut aber lieber Hochpreisiges – der

Rendite wegen. Nun kramt ein Münsteraner Unternehmen das Konstrukt der Genossenschaften aus und zeigt, wie Kommunen clever und ohne großen finanziellen Einsatz zum Ziel kommen können.

Schon seit längerem schreiben Kommunen bei neuen Wohnungsbauvorhaben Quoten vor, wie viele Einheiten vom Gesamtprojekt im geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen. Allerdings zeigen Beispiele, dass manch ein findiger Bauherr Wege findet, wie auch die Wohnungen, die für Wenigverdiener gedacht sind, letztlich zu Marktpreisen vermietet werden: Unlängst stellte sich heraus, dass ein westfälischer Entwickler den geförderten Anteil seines Projekts zum nominell vorgesehenen niedrigen Mietpreis an eine Wohnungsgesellschaft vermietet hatte. Die gehörte zufällig seiner Frau, und diese vermietete die Einheiten zu Marktpreisen weiter. Ein Schlupfloch im Vertrag mit der Stadt machte das möglich.

„Es ist offensichtlich, dass weder der Markt noch der Gesetzgeber dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen kann“, findet Michael Hoppenberg. Er ist Mitgründer von Pyramis Immobilien Entwicklung aus Münster. „Das funktioniert nur, wenn die Kommune selbst zum Bauherrn wird.“ Wie das geht, dafür hat sein Unternehmen ein Konzept entwickelt und auch bereits erprobt.

Beim ersten Vorhaben handelte es sich um eine ehemalige Siedlung der britischen Streitkräfte im ostwestfälischen Detmold. Das Städtchen mit seinen 75.000 Einwohnern hatte selbst nicht die finanziellen Möglichkeiten, die Siedlung zu entwickeln und im Bestand zu halten. Die Idee von Pyramis ist es, dass die Kommune zumindest Einfluss darauf hat, zu welchem Mietpreis und an wen die Einheiten nach der Sanierung vermietet werden – ohne eigenes finanzielles Risiko, und ohne zeitliche und personelle Ressourcen angreifen zu müssen.

In Detmold hat das folgendermaßen funktioniert: Zunächst gründete die Stadt zusammen mit einer weiteren öffentlichen Institution, wie der Stadtentwicklungsgesellschaft, und Pyramis eine Quartiersgenossenschaft. Mit zwei der drei Genossen seitens der Stadt hat diese die Mehrheit. In diese Genossenschaft bringt die Stadt in Form eines Aktivtauschs gegen Genossenschaftsanteile ein Grundstück oder eine Immobilie ein. Durch die mehrheitlich öffentlich-rechtlichen Mitglieder der Genossenschaft können die Interessen der Kommune durchgesetzt werden. Diese legen dann sinnvollerweise den Fokus auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und nicht auf Gewinnmaximierung des Projekts.

In der Satzung der Genossenschaft wird festgelegt, dass alle künftigen Mieter durch eine Einlage selbst Mitglieder der Genossenschaft werden. So können sie langfristig Einfluss auf die Entwicklung des Objekts oder Quartiers nehmen. Eine Änderung der Satzung ist nur unter Zustimmung der Kommune möglich, ein Aufsichtsrat aus fünf Personen überwacht dies. Dabei gehören zwei Mitglieder dem Rat der Kommune an, zwei weitere deren Verwaltungsvorstand und das fünfte stammt vom Privatunternehmen – in Detmold eben von Pyramis.

Das Privatunternehmen stellt nun Personal, juristische und immobilienwirtschaftliche Fachkenntnis zur Verfügung und regelt die Entwicklung des Projekts. Finanziert wird die Quartiersentwicklung durch Kredite zu kommunalwirtschaftlichen Konditionen durch die Genossenschaft als Kreditnehmerin. Das bedeutet, dass der kommunale Haushalt nicht belastet wird.

Geht das Vorhaben seiner Fertigstellung entgegen, entscheidet die Genossenschaft, zu welchem Mietzins das Projekt an den Markt geht. Im Fall der Detmolder Siedlung waren es 6,30 Euro/m<sup>2</sup>. Zudem entscheidet die Genossenschaft, wer Mieter wird. Erwartungsgemäß überstieg die Nachfrage in Detmold das Angebot von 44 Einheiten. Mit jeder Vermietung kommt ein neues Genossenschaftsmitglied hinzu. So sinkt der Einfluss der drei zu Anfang maßgeblichen Mitglieder sukzessive. Die Kommune profitiert neben der Kontrolle darüber, wer zu welchem Mietpreis eine Wohnung erhält, auch monetär. Sie erhält als Genossenschaftsmitglied auf den Bodenrichtwert eine zwischen der Genossenschaft und der Kommune vereinbarte Verzinsung.

Das „Detmolder Modell“, wie es Pyramis nennt, wird in der Stadt jetzt mit dem zweiten Vorhaben realisiert. Weitere Projekte dieser Art sind in Nottuln (Kreis Coesfeld) und im Rhein-Kreis Neuss am Start. Thorsten Karl

Gez. Manfred Weretecki  
Fraktionsvorsitzender  
Warstein 14.03.2023

---

Ort, Datum