

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

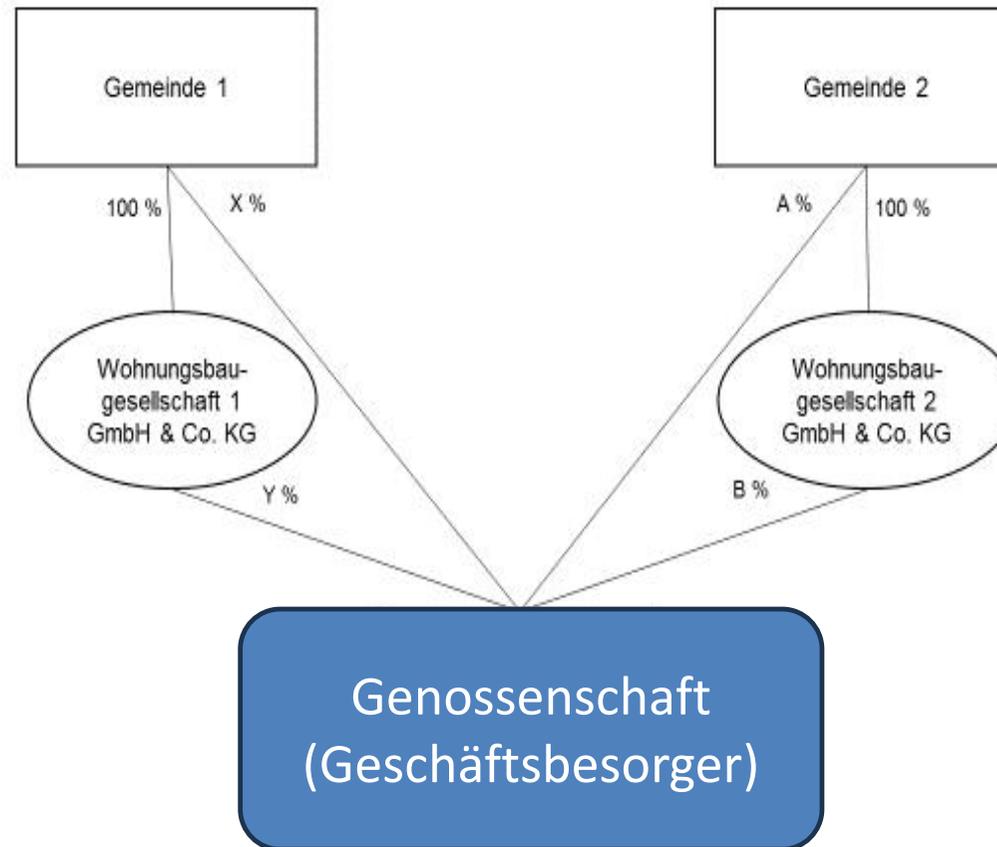
Genossenschaft und lokale Gesellschaften: Rechtsgrundlagen & Konfiguration der Organe

Dr. Jörg Luxem

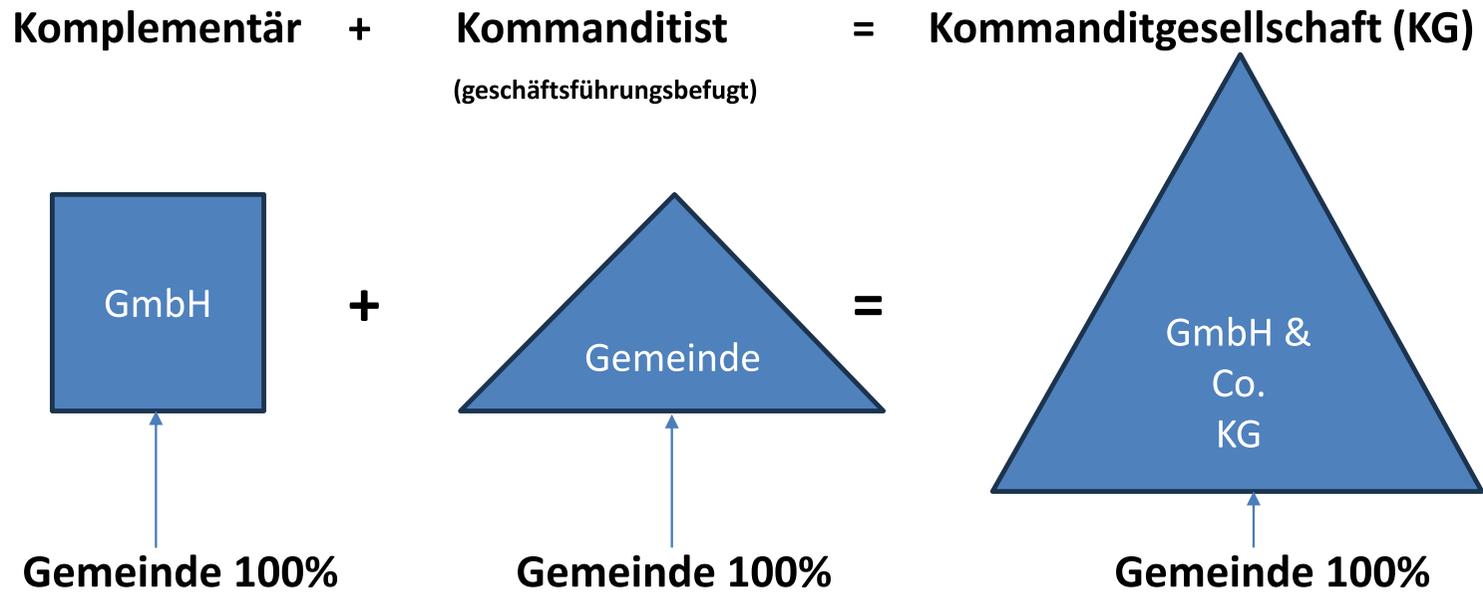
LHP Rechtsanwälte und Steuerberater



Stadtregion Münster Struktur von Wohnungsbaugesellschaften



Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG

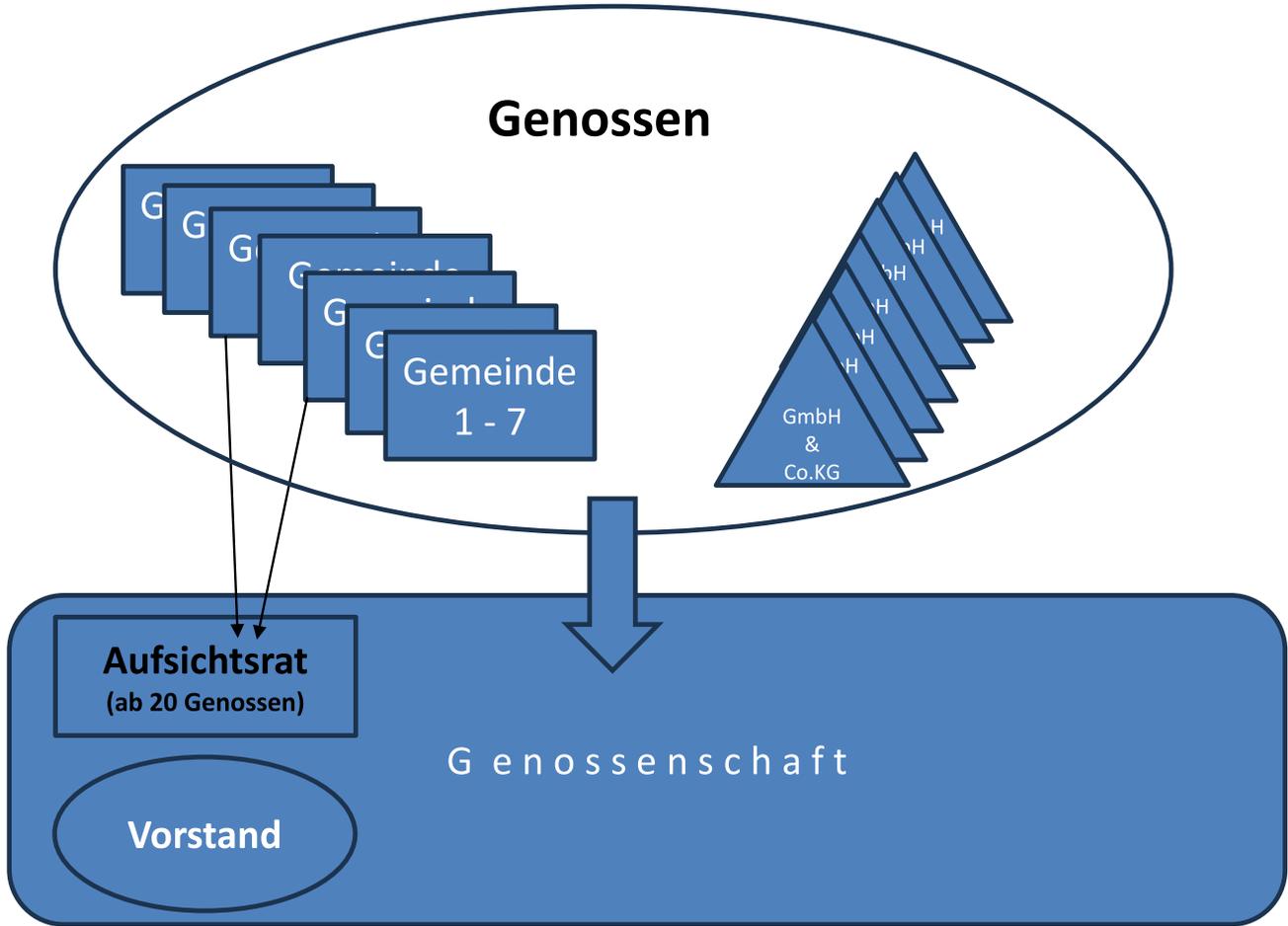


Regionale Wohnungsbaugesellschaften

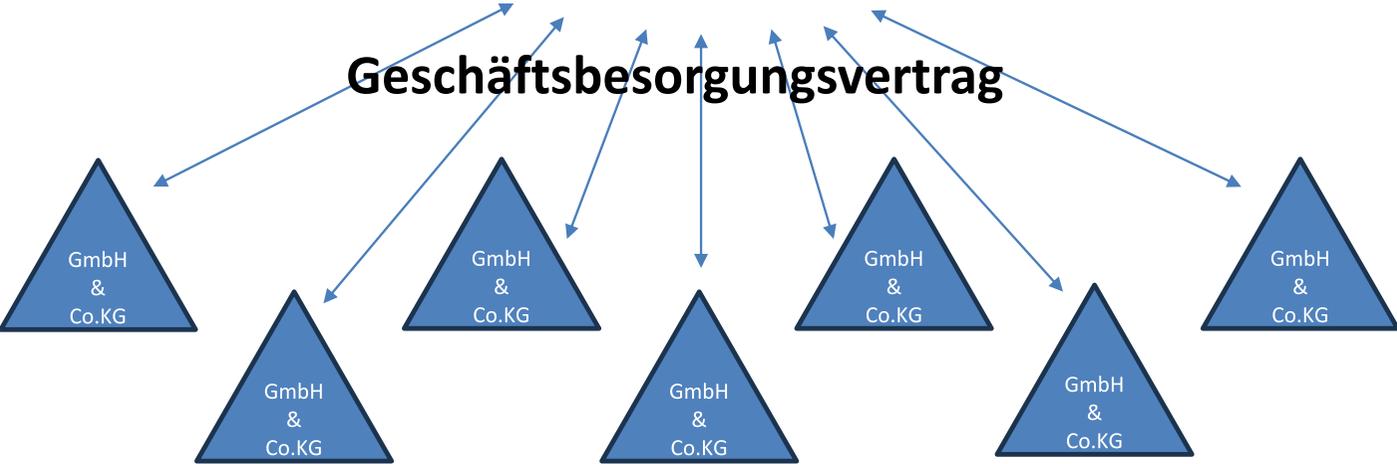
GmbH & Co. KG (vermögensverwaltend)

- 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 Gesellschafterversammlungen 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%



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															
Plaggensch	7	7			7	7									
Plaggensch	7		7			7	7								
Masbeck 1	10		10				10	10							
Masbeck 2	10							10			10		10		
Sendenhorst															
Auf dem Bült	9	9			9	9									
Nordglindkamp	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
Sendenhorst								
Auf dem Bült	9	3,6	3,6	1,8	4,5	9	9	9
Nordglindkamp	40					8	16	16
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								
Bauherrrenaufgaben (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								
Bauherrrenaufgaben (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

30 Vergütungsrelevante Anzahl von WE Bauherrrenaufgaben

30 Vergütungsrelevante Anzahl von WE in der Wohnungsbewirtschaftung

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

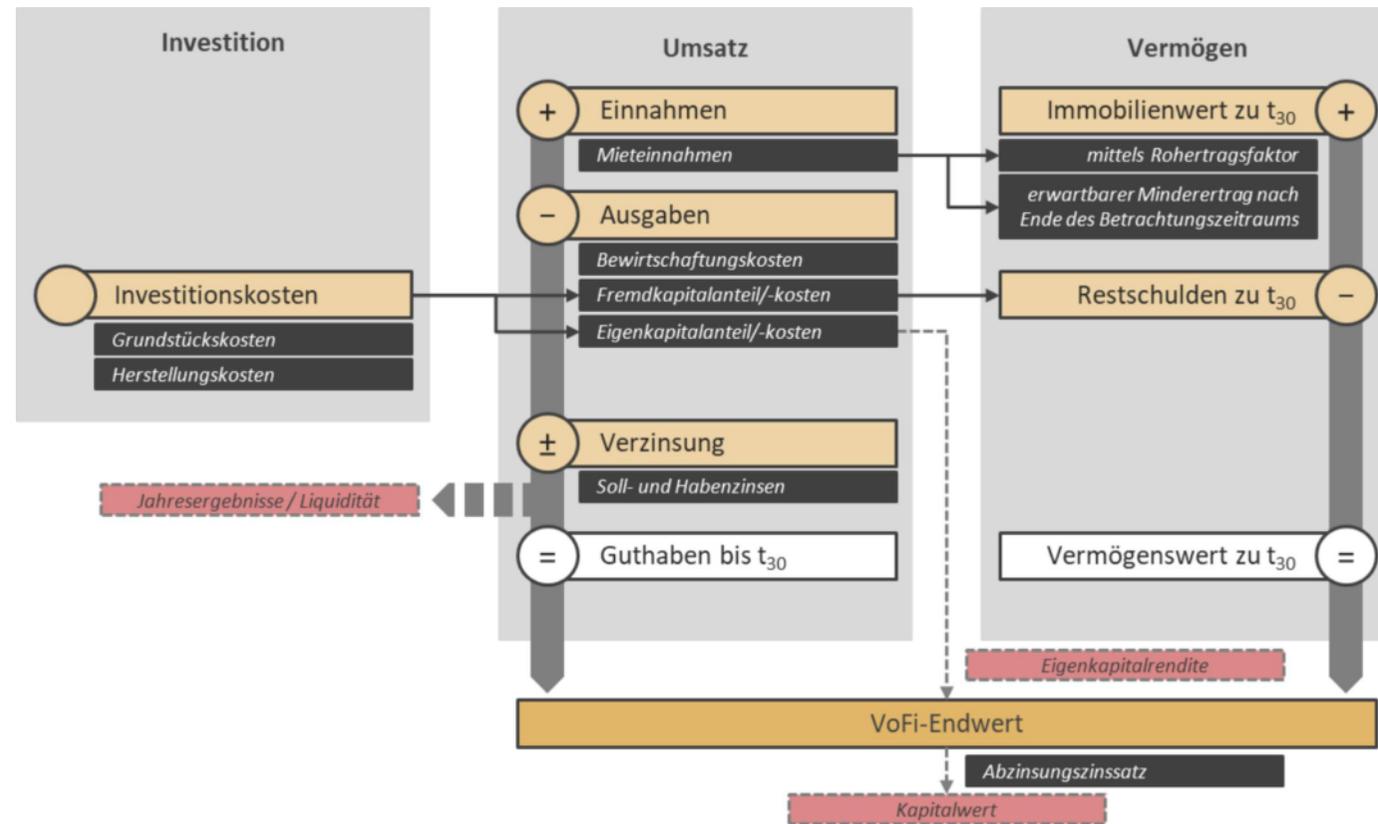
Positionen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Einnahmen / Beiträge der lokalen Wohnungsbaugesellschaften															
Bauherrenaufgabe 5.000 €/WE	5.000 €/WE	5.100 €/WE	5.202 €/WE	5.306 €/WE	5.412 €/WE	5.520 €/WE	5.631 €/WE	5.743 €/WE	5.858 €/WE	5.975 €/WE	6.095 €/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 (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	-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**regionale **Gesellschaft [IstaG]** der Städte und Gemeinden
ALTENBERGE | DRENSTEINFURT | EVERSWINKEL | HAVIXBECK | SENDENHORST | TELGTE | WARENDORF

Fragen und Anregungen?



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

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

