

Kleine Anfrage

der Abg. Daniel Born und Gabi Rolland SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Landesbürgschaften für neugegründete Wohnungsbaugenossenschaften

Kleine Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften bestehen aktuell in Baden-Württemberg?
2. Welche unterschiedlichen Rechtsformen haben diese Wohnungsbaugenossenschaften?
3. Wie viele Wohnungen werden aktuell durch Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt und wie viele Baden-Württembergern und Baden-Württemberger leben in diesen?
4. Wie viele sozial gebundene Wohnungen werden aktuell von Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt und wie viele Baden-Württembergern und Baden-Württemberger leben in diesen?
5. Wie ist das neue Programm der Landesbürgschaften für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, die sozial gebundenen Mietwohnraum schaffen, ausgestaltet (Verfahren zur Antragsstellung, Fristen, Kriterien für Bürgschaftsgewährung)?
6. Sind auch neu gegründete Wohnprojektinitiativen in der Rechtsform e. V., Stiftungen oder Kombinationen von Vereinen mit Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) u. a. antragsberechtigt und ggf. unter welchen Voraussetzungen?
7. Falls Frage 6 verneint wird: Aus welchen Gründen sind diese Rechtsformen ausgeschlossen?

22. 07. 2019

Born, Rolland SPD

Begründung

Wohnungsbaugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Möglichkeit für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, die sozial gebundenen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, eine Landesbürgerschaft zu erhalten, ist ein Schritt in die richtige Richtung. Diese Kleine Anfrage soll klären, ob allen Rechtsformen der Wohnungsbaugenossenschaften diese Möglichkeit offen steht und falls dies nicht der Fall sein sollte, warum dies so ist.

Antwort

Mit Schreiben vom 15. August 2019 Nr. 5-2700.03/63 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften bestehen aktuell in Baden-Württemberg?

Zu 1.:

Aktuell sind 165 Wohnungsbaugenossenschaften Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw). Der Landesregierung liegen keine Kenntnisse über die Anzahl von Wohnungsbaugenossenschaften vor, die Wohnen mit verschiedenen (haushaltsnahen) Dienstleistungen kombinieren und Mitglied in anderen Verbänden sein können.

2. Welche unterschiedlichen Rechtsformen haben diese Wohnungsbaugenossenschaften?

Zu 2.:

Die unter Ziffer 1 genannten Wohnungsbaugenossenschaften sind in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) nach dem Genossenschaftsgesetz organisiert.

3. Wie viele Wohnungen werden aktuell durch Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt und wie viele Baden-Württembergerinnen und Baden-Württemberger leben in diesen?

Zu 3.:

Die durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsbaugenossenschaften halten einen Wohnungsbestand von 146.000 Wohnungen. Legt man die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg von 2,2 Personen pro Haushalt zugrunde, so leben in den 146.000 Wohnungen der Baugenossenschaften schätzungsweise 321.200 Menschen.

4. Wie viele sozial gebundene Wohnungen werden aktuell von Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt und wie viele Baden-Württembergerinnen und Baden-Württemberger leben in diesen?

Zu 4.:

Die durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsbaugenossenschaften halten insgesamt 12.360 Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Legt man die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt in Baden-Würt-

temberg zugrunde, so leben in den genannten 12.360 Wohnungen der Baugenossenschaften schätzungsweise 27.192 Menschen.

5. Wie ist das neue Programm der Landesbürgschaften für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, die sozial gebundenen Mietwohnraum schaffen, ausgestaltet (Verfahren zur Antragsstellung, Fristen, Kriterien für Bürgschaftsgewährung)?

Zu 5.:

Der Ministerrat hat am 19. März 2019 ein ressortübergreifendes Arbeitsprogramm für den gesellschaftlichen Zusammenhalt beschlossen. In Umsetzung dieses Arbeitsprogramms soll unter dem Themenfeld „Neue Ansätze für gutes und bezahlbares Wohnen“ durch eine Landesbürgschaft Wohnungsbaugenossenschaften, die neuen sozialgebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den entsprechenden investiven Fördermaßnahmen der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 ermöglicht werden.

Die Inanspruchnahme einer Bürgschaft kommt nur dann in Betracht, wenn bankseitig bei der Ausreichung von Förderdarlehen aus der Landeswohnraumförderung durch die L-Bank ein Hindernis darin besteht, dass bei neu gegründeten Genossenschaften aufgrund der Ermittlung des Beleihungswertes nach der Beleihungswertermittlungsverordnung auf Basis des Ertragswertes eine ausreichende Beleihung nicht darstellbar ist.

Dies bedeutet, dass eine Bürgschaft nur dann in Betracht kommt, wenn vorhandene Sicherheiten nicht ausreichen, um den Kredit darstellen zu können. Vorhandene Sicherheiten sind heranzuziehen und in größtmöglichem Umfang für den verbürgten Kredit zu bestellen.

Eine Bürgschaft kann nicht die mangelnde Bonität eines Kreditnehmers, sondern nur fehlende Sicherheiten ersetzen.

Bei mangelnder Bonität darf ein Kredit nicht ausgereicht und eine Bürgschaft nicht gewährt werden, weil in einem solchen Fall sofort mit einer Inanspruchnahme gerechnet werden müsste. § 39 LHO und die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften verbieten in derartigen Fällen die Übernahme einer Bürgschaft.

Allein das Risiko für die Förderbank aus dem Mangel an einer ausreichenden Absicherung durch Grundpfandrechte aufgrund des festgestellten Beleihungswertes kann durch eine Landesbürgschaft abgesichert werden.

Im Haushaltsjahr 2019 steht für diesen Zweck ein Bürgschaftsrahmen bis zur Höhe von insgesamt 10.000.000 Euro unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips zur Verfügung (§ 5 Absatz 7 Staatshaushaltsgesetz), d. h. die Förderbank muss zuvor andere grundpfandrechtliche Besicherungsmöglichkeiten vollumfänglich ausgeschöpft haben.

Die Gewährung einer Bürgschaft kann von den Wohnungsbaugenossenschaften nicht aktiv beantragt werden. Die L-Bank wird nach banktechnischer Prüfung eines Förderantrags ggf. von einer Inanspruchnahme des Bürgschaftsrahmens Gebrauch machen. Dazu bedarf es keiner gesonderten Antragstellung durch die Wohnungsbaugenossenschaft auf eine Bürgschaft.

Für Zahlungen aus der Inanspruchnahme aus Bürgschaften gegenüber der L-Bank nach Maßgabe der Landeswohnraumförderprogramme steht innerhalb Kap. 0711 Tit.Gr 76 ein Leertitel (Tit. 871 76) zur Verfügung.

6. Sind auch neu gegründete Wohnprojektinitiativen in der Rechtsform e. V., Stiftungen oder Kombinationen von Vereinen mit Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) u. a. antragsberechtigt und ggf. unter welchen Voraussetzungen?

Zu 6.:

Neben den klassischen Baugenossenschaften, die Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) sind,

können auch die vom Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband e. V. (BWGV) vertretenen Genossenschaften des „WohnenPLUS“ mit den sozialen Schnittstellen und Angeboten, die Wohnen und Leben mit Dienstleistungen (z. B. über Kinderbetreuung, Pflegedienstleistungen) unterstützen, von der Bürgerschaft profitieren, sofern sie von den Angeboten der Landeswohnraumförderung Gebrauch machen.

Neu gegründete Wohnprojektinitiativen in der Rechtsform e. V., Stiftungen oder Kombinationen von Vereinen mit Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) u. a. sind dagegen nicht antragsberechtigt.

7. Falls Frage 6 verneint wird: Aus welchen Gründen sind diese Rechtsformen ausgeschlossen?

Zu 7.:

Das Arbeitsprogramm der Landesregierung sieht für die weiter genannten Rechtsformen keine Bürgschaftsregelung vor. Der Haushaltsgesetzgeber hat den Beschluss nur für die Rechtsform der Wohnungsgenossenschaft in § 5 Absatz 7 Staatshaushaltsgesetz umgesetzt.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau