



Im Kreis Böblingen leben 56 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden und 44 Prozent zur Miete.

GB-Foto: IG Bau

Über 8 000 Wohnungen fehlen

Kreis Böblingen: Landkreis bringt neue Genossenschaft unter Beteiligung der Städte und Gemeinden auf den Weg, um das drängende Problem zu lindern.

VON KARLHEINZ REICHERT

Im Landratsamt Böblingen wird die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft vorbereitet. Daran beteiligt sind die Städte Herrenberg, Holzgerlingen, Renningen, Weil der Stadt, Leonberg und Rutesheim sowie die Gemeinden Jettingen und Magstadt. In ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 18. April 2024 geht die Stuttgarter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG allerdings davon aus, dass es nur vier Gründungsmitglieder geben wird: den Landkreis und drei Kommunen. Bauen soll die Genossenschaft vor allem geförderte Mietwohnungen.

Im Kreis Böblingen leben 56 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden und 44 Prozent zur Miete. Weil Wohnungen fehlen, verlassen Kinder oft später als geplant den elterlichen Haushalt oder Flüchtlinge bleiben länger in Notunterkünften. Nach Berechnungen des Prestel-Instituts (Hannover) fehlten Ende 2022 im Kreis Böblingen 7 200 Wohnungen, hochgerechnet auf Ende 2023 sogar knapp 8 200. Hinzu komme noch ein latentes Defizit an barrierefreien Wohnungen für ältere und behinderte Menschen. Ähnlich prekär war die Situation zuletzt 1991 und 1992.

Im Verhältnis zur Größe der Gemeinde ist die Situation in Ehningen am schlechtesten, wo gemessen am Bestand fast neun Prozent Wohnungen fehlen. Über vier Prozent sind es außerdem in Sindelfingen, Böblingen, Magstadt, Leonberg und Steinbronn. Einen kleinen Wohnungsüberschuss gibt es dagegen in Gäufelden, Mötzingen, Weil im Schönbuch und in Weisach. Die Flüchtlinge herausgerechnet beträgt das kreisweite Manko nach Angaben des Landratsamts 3 500 Wohnungen.

Als Hauptursache für den Wohnungsmangel nennt das Prestel-Institut fehlende und überbeuerte Baugrundstücke. Das Institut beruft sich dabei auf eine Umfrage bei

Immobilienexperten im Kreis Böblingen, die es im März und im April vorgenommen hat. Als Fazit werden in dem Gutachten die Kommunen aufgefordert, mehr Baugebiete auszuweisen, um das Grundstücksangebot zu verbessern.

Unter dem Tagesordnungspunkt „Gründung der Bürgerbaugenossenschaft BüWo Landkreis Böblingen eG“ wird der Finanz- und Verwaltungsausschuss des Kreistags am kommenden Dienstag die Satzung und die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Genossenschaft vorberaten. Darüber beschließen soll der Kreistag selbst am 13. Mai. Die Abkürzung BüWo steht für Bürger und für Wohnen. Mitglied werden in der Genossenschaft können Bürger in der Regel allerdings nicht.

Als Mitglieder vorgesehen sind zunächst einmal der Landkreis selbst und dessen 26 Städte und Gemeinden, sofern sie das wollen. Ein Genossenschaftsanteil kostet 5 000 Euro und pro Mitglied müssen mindestens vier Anteile gezeichnet werden. Außerdem können die Mitglieder weitere Aufnahmeanträge annehmen, auch wenn die Absender das Kriterium „Kommune im Kreis Böblingen“ nicht erfüllen, gedacht ist dabei vor allem an Stiftungen.

In diesem Zusammenhang gibt es im Satzungsentwurf einen Passus, der dem Genossenschaftsgedanken zuwiderläuft, nachdem alle Mitglieder gleichberechtigt sein sollen. Es sollen nur so viele Nicht-Kommunen aufgenommen werden, dass die Städte und Gemeinden zusammen mit dem Landkreis in der Generalversammlung die Mehrheit behalten. Auch dazu gibt es im Satzungsentwurf einen Kniff. Es soll nicht – wie sonst bei Genossenschaften üblich – jedes Mitglied unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile und seiner sonstigen Verbindungen nur eine Stimme haben, sondern: Kommunen, die der Genossenschaft Grundstücke in Erbbaupacht (zu einer Verzinsung von einem Prozent)

überlassen, sollen drei Stimmen bekommen. Diese Erbbaupachtgrundstücke sollen die Basis für das Geschäftsmodell der Genossenschaft werden. Das Muster dafür ist die Bürgergenossenschaft Wohnen im Kreis Ludwigsburg, die vor zwei Jahren gegründet wurde, inzwischen rund 40 Mitglieder hat, bei der aber das operative Geschäft, der Wohnungsbau, nur sehr zögerlich anläuft. Falls die Genossenschaft Verluste einführt, so ist es im Böblinger Satzungsentwurf vorgesehen, sollen diese mit den Geschäftsguthaben der Mitglieder, also mit deren Einzahlungen auf ihre Genossenschaftsanteile, verrechnet werden.

Gesucht: Grundstücke in Erbbaupacht

Neben der günstigen Erbbaupacht sollen erhebliche Landeszuschüsse bezahlbare und zugleich hochwertige Wohnungen ermöglichen. Dennoch wird im Satzungsentwurf betont, dass die Genossenschaft nicht in Konkurrenz zu privatwirtschaftlichen Baugesellschaften treten solle. Würde die Genossenschaft, wie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen, tatsächlich zu einem Ein-Mann-Betrieb, würde diese Reglementierung wohl eingehalten.

Nach dem Satzungsentwurf ist vorgesehen, dass die Genossenschaft von zwei ehrenamtlichen Vorständen und einem hauptamtlichen Vorstand geführt wird. Für den hauptamtlichen Vorstand sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Geschäftsführerkosten in Höhe von 100 000 Euro pro Jahr berücksichtigt. Weitere Personalkosten werden dort nicht aufgelistet.

Aus dem Herrenberger Rathaus war in diesen Tagen zu hören, dass man großes Interesse an der neuen Baugenossenschaft habe, sich vor einer Beteiligung aber die Kosten genau anschauen wolle. Schließlich habe man die städtische Baugesellschaft aus Kostengründen aufgelistet.