

Bezahlbarer Wohnraum in Darmstadt-Dieburg

Gemeinsam im Landkreis?

Fragen des heutigen Abends

- **Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum in DaDi?**
- **Wie sieht „bezahlbarer Wohnraum“ aus?**
- **Wie kommt man an Fördermittel?**
- **Wie schafft man eine effiziente Wohnungsverwaltung für Neubau, Sanierung und Betrieb?**
- **Wie wird das Ganze finanziert?**
- ...

**Brauchen wir eine kreisweit agierende
Wohnbaugesellschaft?
Zweckverband? ... GmbH? ... Genossenschaft? ...???**

Anteil des Wohnungsbestandes von Unternehmen des GdW

Bei den durch den GdW vertretenen Wohnungsunternehmen gehört die **soziale Verantwortung** zum Geschäftszweck. Deshalb verwalten diese Unternehmen auch ca. 75 % des Bestandes an **Sozialwohnungen**. Sie verfügen jedoch mit 21% in Hessen über einen eher kleinen Marktanteil.



GdW – „Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.“
 – **größter und ältester Dachverband der Wohnungswirtschaft**

nach Ländern	Anzahl berichtender Wohnungsunternehmen	Anzahl bewohnter Mietwohnungen bei den vom GdW vertretenden Unternehmen	Mietwohnungsbestand in der jeweiligen Region insgesamt (bewohnte Mietwohnungen)	Marktanteil GdW in %
Baden-Württemberg	252	404.174	2.122.192	19,0
Bayern	459	547.375	2.697.017	20,3
Berlin	118	592.944	1.481.560	40,0
Brandenburg	205	328.121	640.443	51,2
Bremen	16	84.509	195.369	43,3
Hamburg	66	292.341	655.066	44,6
Hessen	141	287.571	1.360.589	21,1
Mecklenburg-Vorpommern	148	265.228	483.913	54,8
Niedersachsen	154	288.795	1.586.290	18,2
Nordrhein-Westfalen	424	1.019.692	4.584.367	22,2
Rheinland-Pfalz	65	83.684	773.050	10,8
Saarland	15	20.431	168.324	12,1
Sachsen	353	572.095	1.342.047	42,6
Sachsen-Anhalt	202	323.254	651.104	49,6
Schleswig-Holstein	68	129.381	642.186	20,1
Thüringen	172	265.556	560.143	47,4
Deutschland	2.858	5.505.151	19.943.660	27,6
Alte Länder	1.660	3.157.953	14.784.450	21,4
Neue Länder	1.198	2.347.198	5.159.210	45,5

Wozu ein kommunales Wohnungsunternehmen in DaDi?

Allgemein gesellschaftlicher Auftrag

- Soziales Netzwerk
- Investitionsmotor
- Regionale Wertschöpfung
- Architekturqualität
- Immobilienkompetenzzentrum
- CO₂-Reduktion

Wohnungsbestand

- Unterbringung anerkannter Asylbewerber
- Soziales Management
- Räumungen
- Hausfrieden
- Seniorenbetreuung

Tätigkeiten für die Gesellschafter

- Immobilienmanagement
- Infrastrukturmaßnahmen
- Verkehrswertgutachten
- Projektentwicklungen
- Flüchtlingsunterbringung

ARD Home Nachrichten Sport Börse Ratgeber Wissen Kultur Kinder ARD Intern Fernsehen Radio ARD Mediathek ARD®

tagesschau.de Suche in tagesschau.de

Startseite Videos & Audios Inland Ausland Wirtschaft Wahlarchiv Wetter Ihre Meinung Mehr

Startseite Inland Studie sieht Bedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr



Studie sieht hohen Bedarf

Pro Jahr werden 400.000 Wohnungen gebraucht

Stand: 15.09.2015 12:11 Uhr

Facebook Twitter Google+ Email Print

Für Wohnungssuchende ist es keine gute Nachricht: Laut einer Studie braucht Deutschland 400.000 neue Wohnungen - pro Jahr. 2015 werden aber nur 260.000 Einheiten fertig. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt steigt also weiter. Das hat auch etwas mit den Flüchtlingen zu tun.

Auch wegen steigender Zahlen von Flüchtlingen und Arbeitsmigranten braucht Deutschland Hunderttausende neue Wohnungen. Laut einer Studie liegt der jährliche Bedarf bis 2020 bei 400.000 neuen Einheiten. In diesem Jahr werden 260.000 Wohnungen in Deutschland fertig. Damit fehlen 140.000 Wohnungen.

Die Studie des Pestel-Instituts wurde vom Bündnis "Sozialer Wohnungsbau" in Auftrag gegeben. Ihm gehören zwölf Verbände und Organisationen aus der Bau- und Wohnungsbranche an, unter anderem die IG Bau und der Deutsche Mieterbund. Laut den Autoren fehlen bereits jetzt rund 770.000 Wohnungen in den Ballungsgebieten. Viele Berufstätige seien deshalb notgedrungen in WG-Zimmern untergekommen. Außerdem würden viele Erwachsene unfreiwillig weiter im Elternhaus wohnen.

Die Berechnungen des Pestel-Instituts beruhen auf der jüngsten Prognose der Bundesregierung von 800.000 Zuwanderern in diesem Jahr.

AUDIO
Mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig, Dagmar Pepping, ARD Berlin, 15.09.15 14:53 Uhr | audio

MEHR INLAND

- Chef des Bundesamts für Flüchtlinge tritt zurück
- Mehr als 7200 "unerlaubte Grenzübertritte"
- Interview: Flüchtlingsfrage entscheidend für Merkel
- Hotspot: Regierung will Ausbau von öffentlichem WLAN vorantreiben
- Die Luther-Bibel ist generalüberholt | video

TOP 5

- Tausende Flüchtlinge erreichen

Studie des Pestel-Instituts

Aktuelle Studie fordert Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen

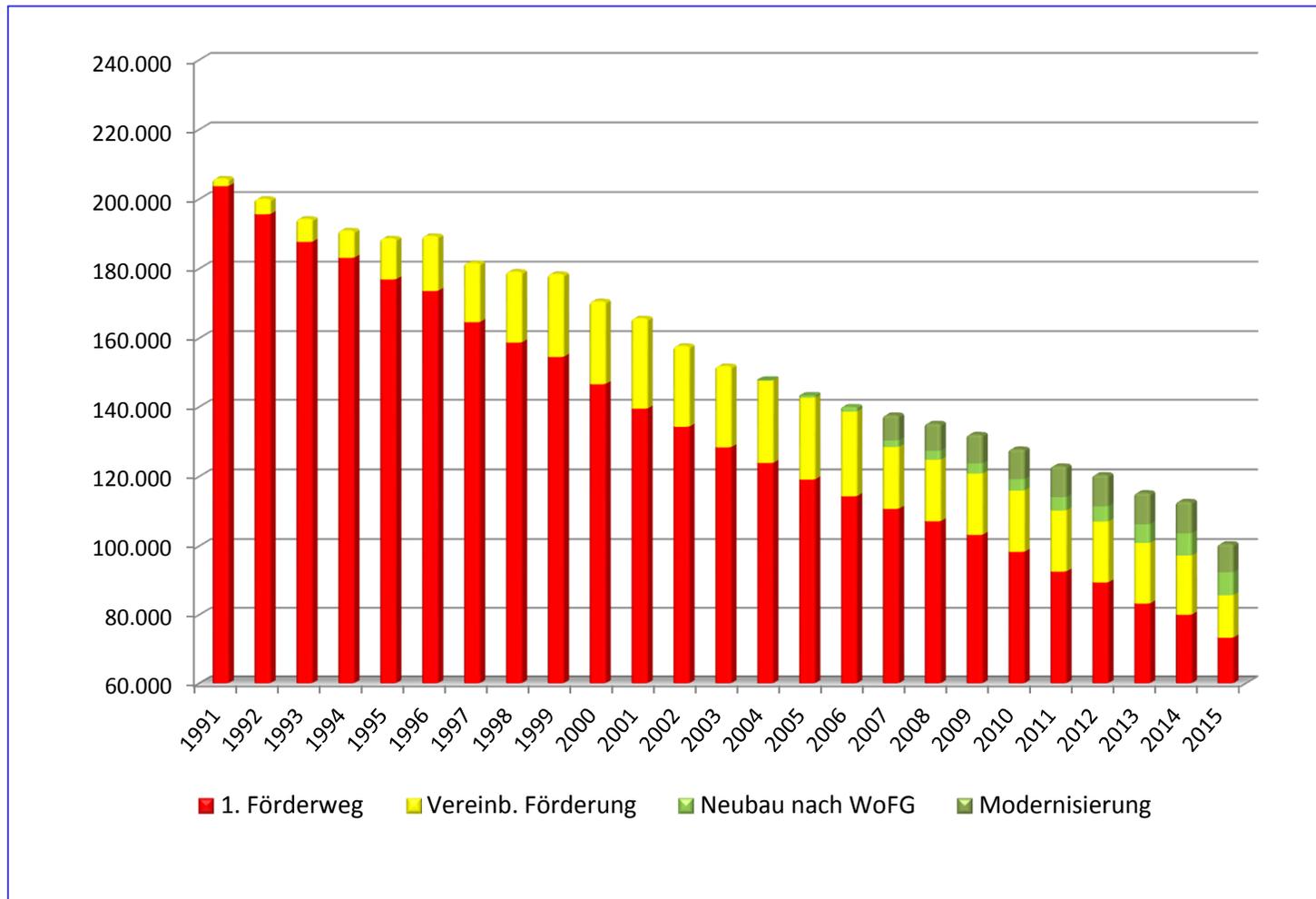
Fertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Wohnungen insgesamt	davon durch								Eigen-tums-wohnungen in neuen Wohngebäuden
		Neubau	davon in						Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	
			Wohngebäuden	davon			in Wohnheimen	Nicht-wohngebäuden		
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen					
Deutschland										
2004	278.008	252.163	247.795	144.088	33.116	69.386	1.205	4.368	25.845	41.656
2005	242.316	217.124	213.766	122.826	28.630	61.518	792	3.358	25.192	36.549
2006	249.436	224.575	220.637	124.411	25.658	69.616	952	3.938	24.539	41.622
2007	210.729	188.856	185.315	101.144	22.896	59.859	1.416	3.541	21.873	34.010
2008	175.927	155.820	152.237	78.885	17.484	54.615	1.253	3.583	20.107	30.371
2009	158.987	140.166	136.518	69.078	14.820	51.463	1.157	3.648	18.821	26.511
2010	159.832	142.891	140.096	70.965	14.402	53.014	1.715	2.795	16.941	27.364
2011	183.110	164.178	161.186	81.101	15.914	61.217	2.954	2.992	18.932	32.698
2012	200.466	180.611	176.617	84.324	15.970	71.041	5.282	3.994	19.855	40.321
2013	214.817	192.276	188.397	85.332	16.914	78.910	7.241	3.879	22.541	44.411

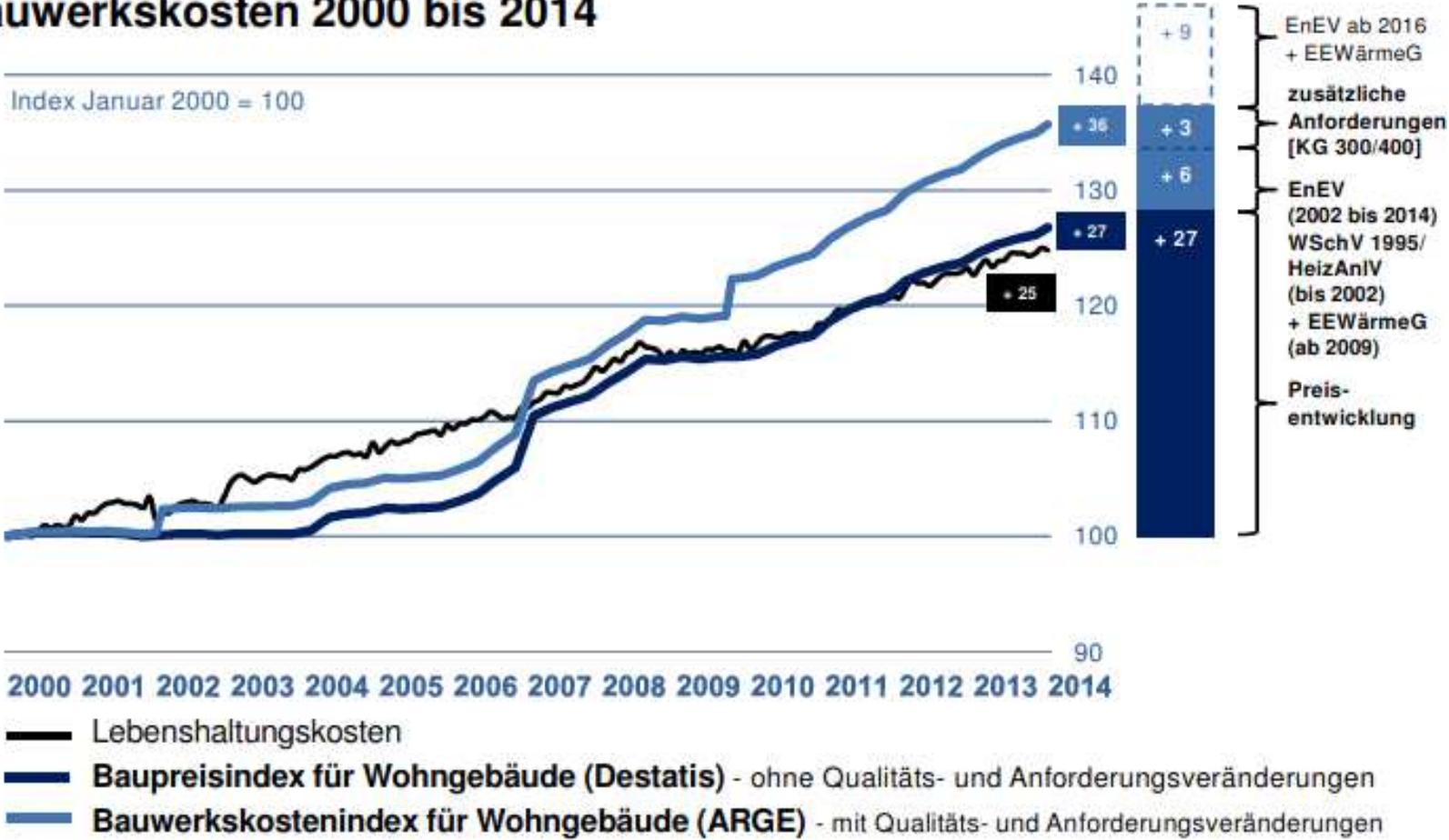


Bestand an Sozialmietwohnungen in Hessen



Studie: Kostentreiber im Wohnungsbau

Bauwerkskosten 2000 bis 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft



GdW-organisierte Unternehmen: Für den Neubau 47% Kostensteigerung in 7 Jahren

Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit bei den Unternehmen im GdW

Zweijahresperioden, ohne Qualitätsbereinigungen

EUR pro Wohneinheit:



**Anstieg der Investitionen
pro neu gebauter Wohneinheit
2006 bis 2013 um 47 %
(Inflation im selben Zeitraum 13 %)**

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

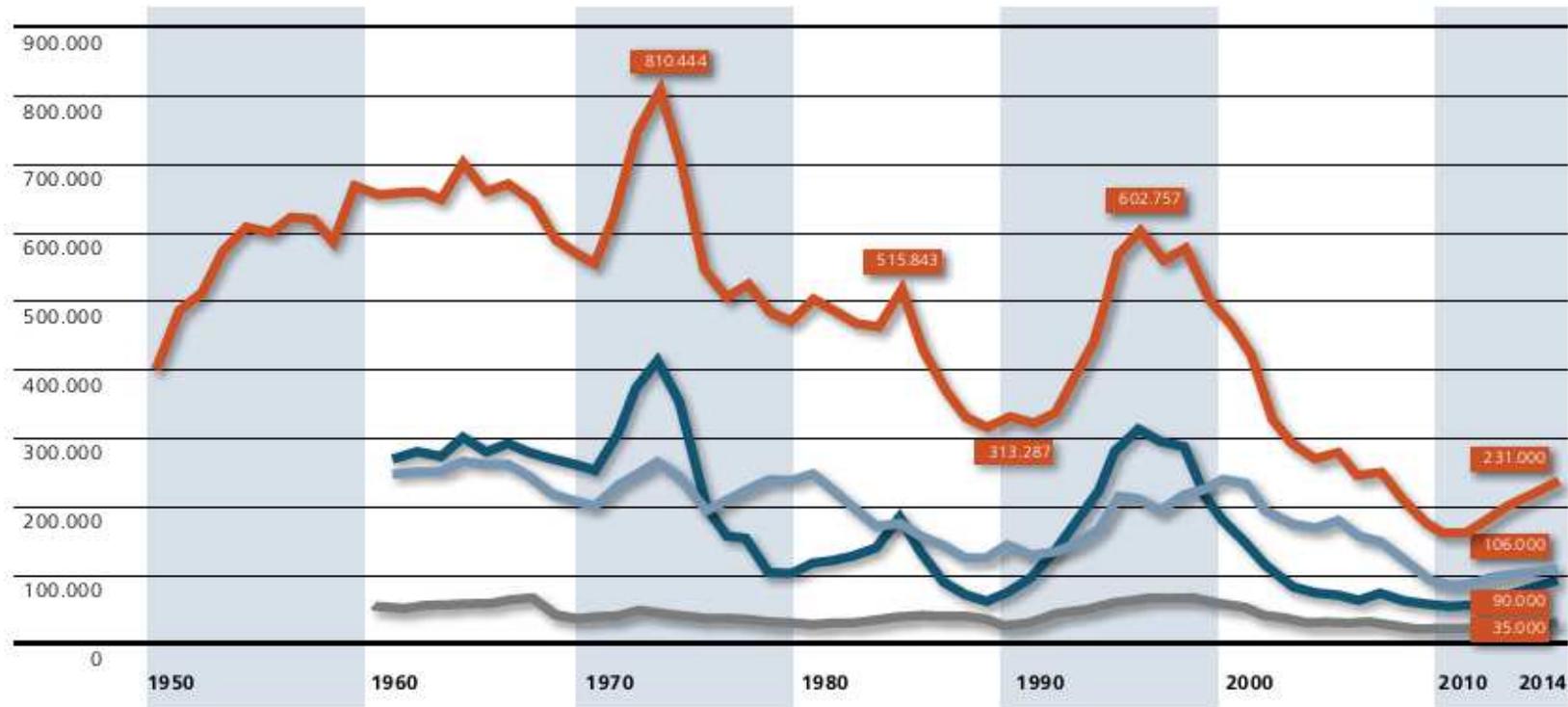


Der aktuelle Wohnungsmangel wurde über einen langen Zeitraum aufgebaut!

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland insgesamt

alle Baumaßnahmen 1950–2014 sowie ab 1960 nach Gebäudeart

Wohnungen



■ Wohnungen insgesamt
■ darunter Geschosswohnungsbau
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
■ Maßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle:
 Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, Geschosswohnungsneubau bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, danach Gesamtdeutschland, 2014 eigene Schätzung

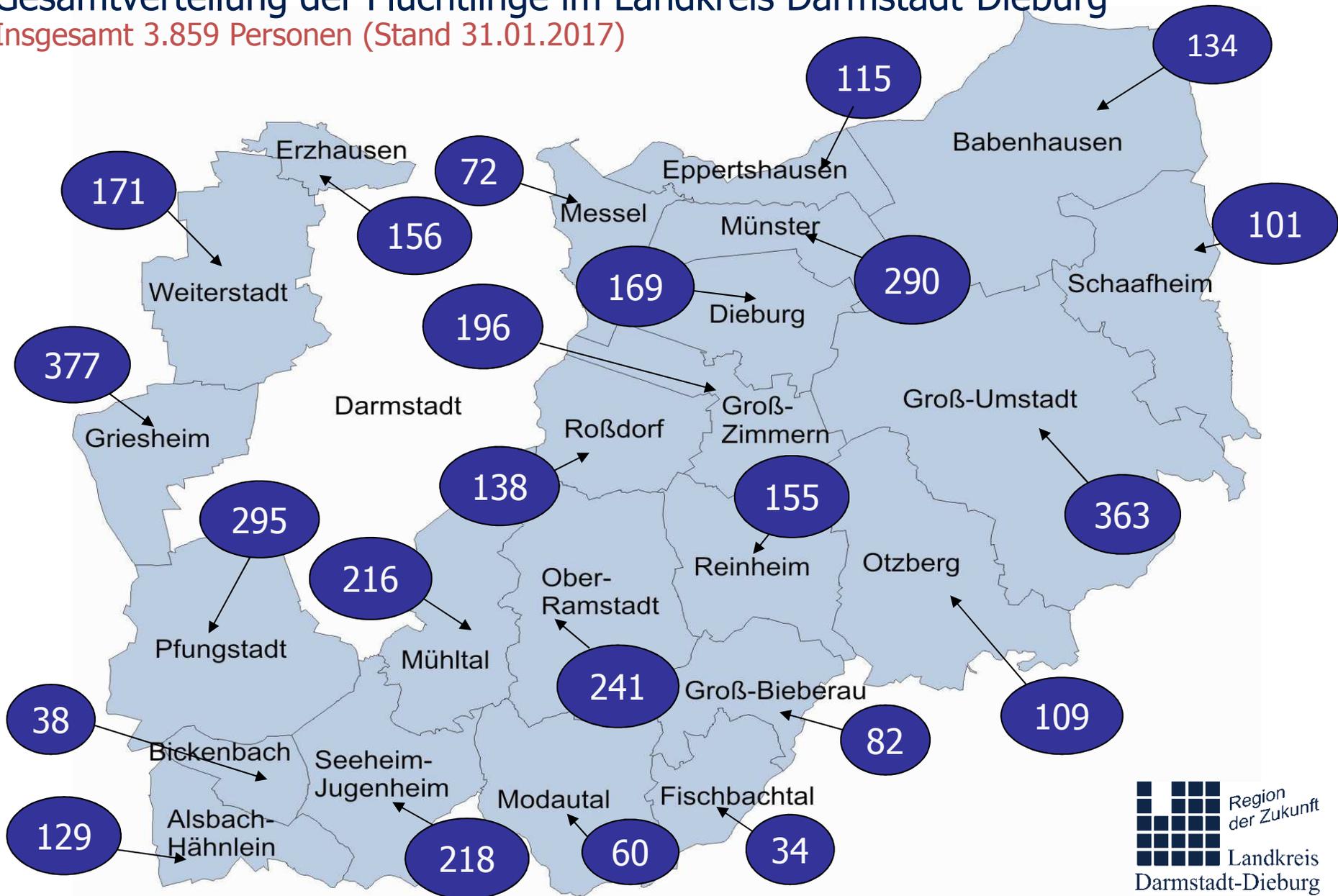

 Region
 der Zukunft
 Landkreis
 Darmstadt-Dieburg

Resümee

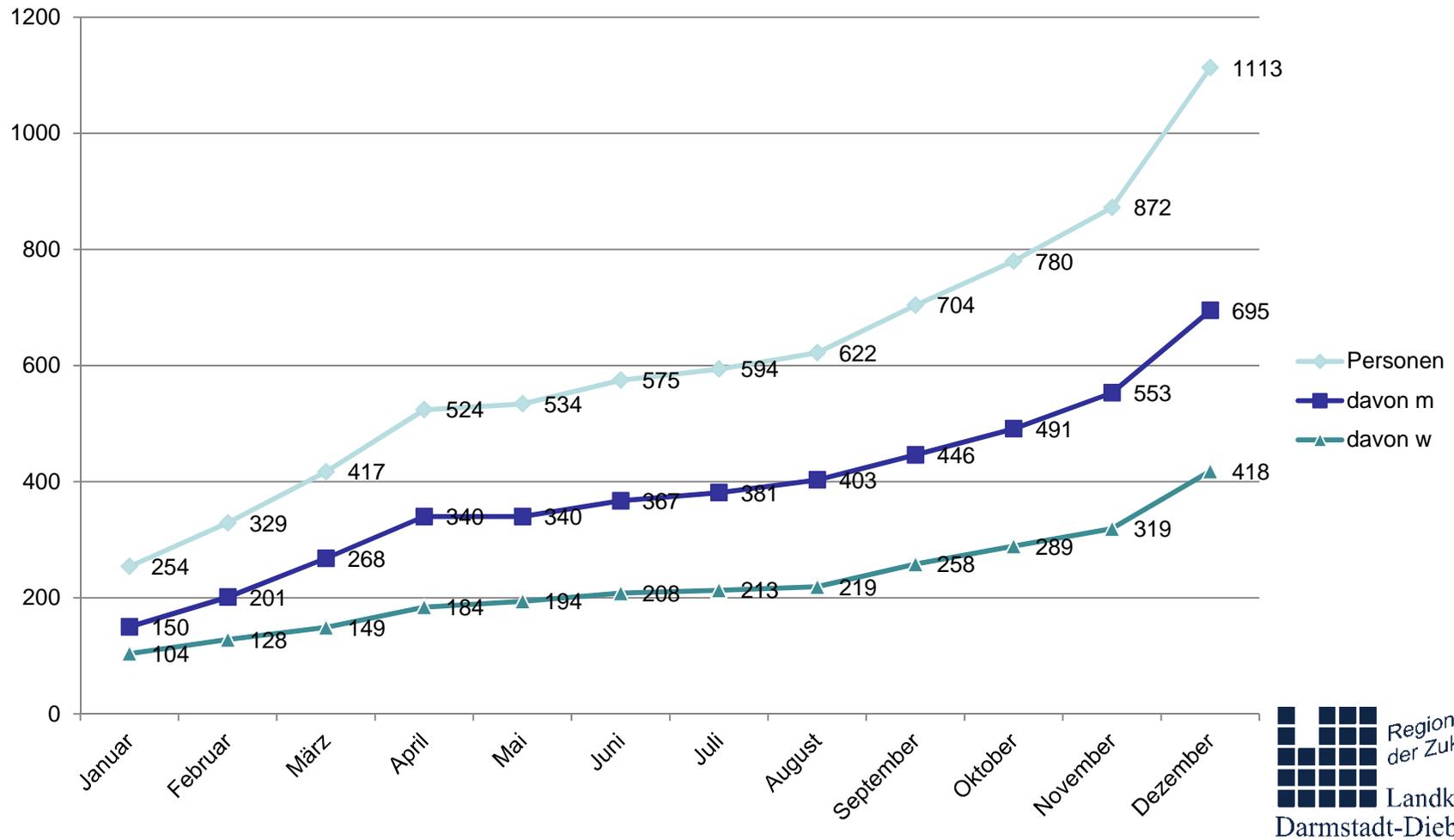
- **Die Preise für den Mietwohnungsneubau steigen rasant.**
- **Die Erlöse (Nettokaltmiete) steigen seit Jahren nicht im gleichen Maße.**
- **Jedes Jahr verschwinden Wohnungen vom Markt (Baufälligkeit, Abbruch, Zusammenlegung ...)**
- **Die Neubauquote bleibt seit Jahren hinter den Anforderungen zurück.**
- **Die stetig steigenden Anforderungen verteuern jede Bautätigkeit über die normale Preissteigerung hinaus.**
- **Die Aussicht günstige Mieten durch niedrige Gestehungskosten zu erreichen besteht nicht.**
- **Alternative Bauweisen sind teurer.**
- **Den rasant steigenden Kosten steht eine beispiellos günstige Finanzierung gegenüber. - Ein Zinsanstieg ist mittelfristig unvermeidlich und wird die Kosten für das Wohnen weiter extrem nach oben treiben.**
- **Ein halber %-Punkt Zinsanstieg entspricht ca. 12% Baukostensteigerung.**
- **Situation der Flüchtlinge**

Gesamtverteilung der Flüchtlinge im Landkreis Darmstadt-Dieburg

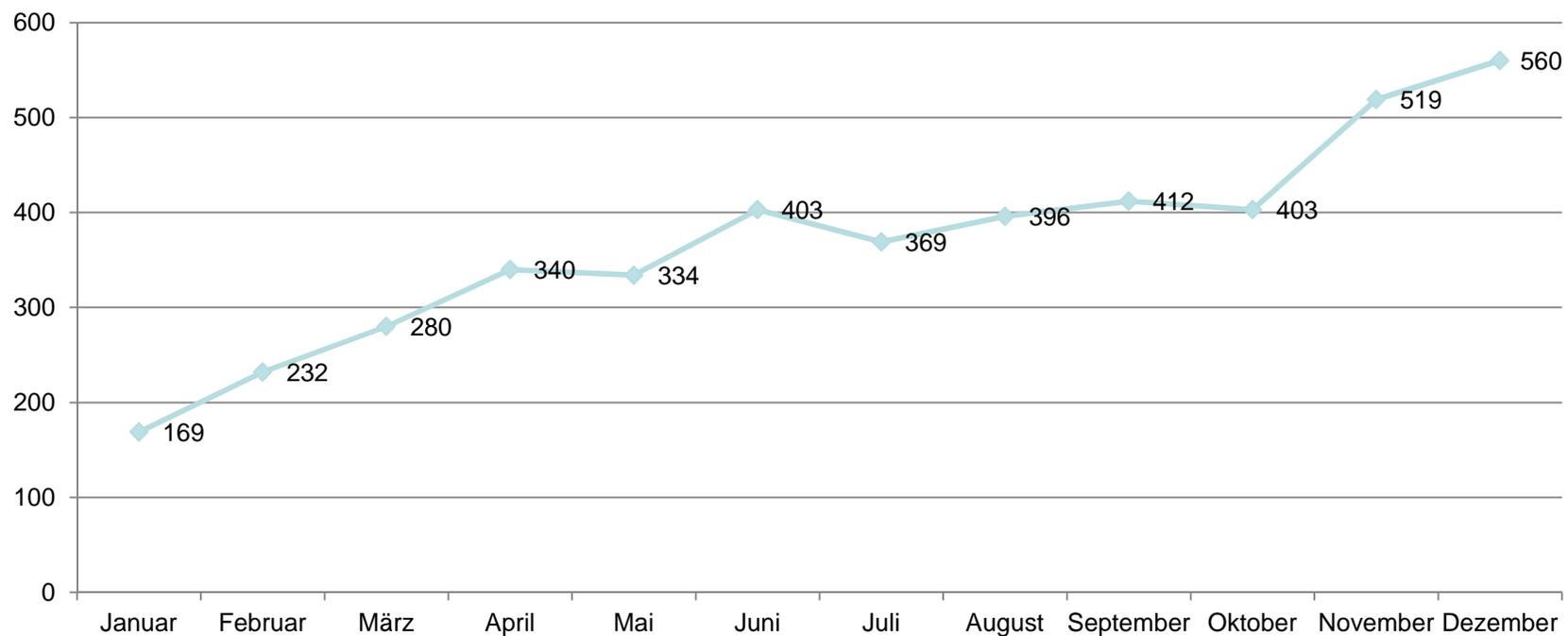
Insgesamt 3.859 Personen (Stand 31.01.2017)



Personen im Übergang AsylbLG zu SGB II

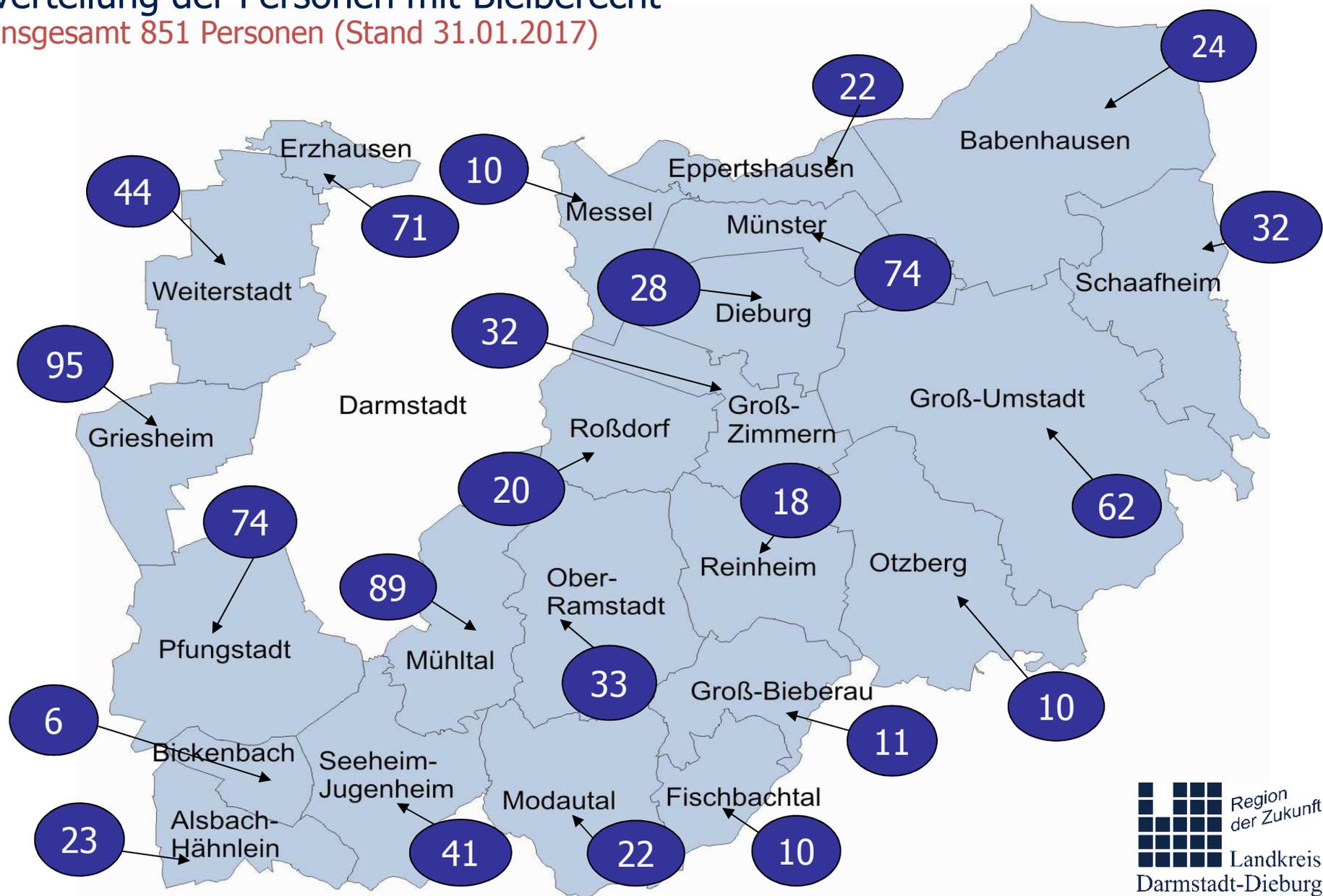


Bedarfsgemeinschaften im Übergang AsylbLG zu SGB II



Verteilung der Personen mit Bleiberecht

Insgesamt 851 Personen (Stand 31.01.2017)



Obdachlose (Flüchtlinge)

Prognose: 60 Prozent werden anerkannt. Dies würde bedeuten, dass etwa 1.200 Anerkannte auf Wohnungssuche sein werden.

Für obdachlose Flüchtlinge sind die Städte und Gemeinden zuständig.
(Der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Februar 2003 (Nr.7/03):
Ein Obdachloser muss in der Kommune untergebracht werden, in der er um Obdach bittet und sich gegenwärtig aufhält.)

Solange Wohnraum in Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung steht, können die anerkannten Flüchtlinge dort wohnen bleiben.

Herausforderung: Familiennachzug, da keine Prognose möglich
Ungeklärte Situation der Wohnsitzzuweisung für Flüchtlinge in Hessen

Groß-Umstadt

Zahl der Personen im Haushalt	angemessene Wohnfläche in m2	neue angemessene Kaltmiete	Angemessener Verbrauch für vom Mieter beeinflussbare Nebenkosten
1 Person	50	342,50 €	Wasser: 40 m3 pro Person
2 Personen	60	364,20 €	Müll : 14 Leerungen bei ZAW
3 Personen	75	456,75 €	Heizung: Verbrauch pro m2 und Jahr
4 Personen	85	527,85 €	Heizart Wohnhaus / Wohnung
5 Personen	95	603,25 €	Heizöl : 31,9 Liter / 20,0 Liter
6 Personen	105	673,05 €	Erdgas: 250 KW/H / 200 KW/H (23,41 m3 / 18,73 m3)
7 Personen	115	757,85 €	Flüssiggas: 38,57 Liter / 30,85 Liter
8 Personen	125	843,75 €	Nachtspeicher: 230 KW/H / 143 KW/H
9 Personen	135	930,15 €	Holzheizung: 68,06 KG / 54,45 KG (0,15 RM / 0,12 RM) (0,10 FM / 0,08 FM)
10 Personen	145	1.017,90 €	Pellets 63,8 KG / 40,0 KG (650 KG = 1 m3)
Für jede weitere Person werden 10 m2 zusätzlich berechnet			

Wohnbaugesellschaften im Landkreis Darmstadt-Dieburg*

- Baugenossenschaft Darmstadt eG Wohnungsunternehmen
- Bauverein AG Darmstadt
- WohnBau-Rhein-Main AG
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Dieburg eG
- GeWoBau Pfungstadt e.G.
- Bauen für Generationen AG
- Nassauische Heimstätte GmbH
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main
- Gersprenz Seniorendienstleistungs gGmbH
- Starkenburger Bau Consult GmbH
- Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.
- Wohnbau Bergstraße eG
- DeWAG Wohnen GmbH & Co. KG
- Deutsche Annington Business Management GmbH

*Diese werden aufgefordert, Vorhaben im Landkreis anzumelden



Flüchtlinge – Was tut der Landkreis z.Zt.?

(Projektgruppe sozialer Wohnungsbau)

- Untersuchung von Objekten in Hinblick auf deren Eignung zur Unterbringung von Flüchtlingen (auch Prüfung im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Zulässigkeit)
- Abschluss von Mietverträgen; mietrechtliche Verwaltung der Objekte
- Herrichten von angemieteten Wohnungen und Häusern zur Unterbringung von Flüchtlingen
- „schlüselfertige“ Übergabe der Objekte an den Fachbereich Zuwanderer und Flüchtlinge
- Regelmäßige Begehungen der Objekte; Instandsetzungen; Auszugsanierungen;...
- Enger fachlicher Austausch mit dem Fachbereich Zuwanderer und Flüchtlinge

Von der Projektgruppe zur GmbH

- 16 im Landkreis tätige Wohnungsbaugesellschaften sind offensichtlich nicht in der Lage, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken
- Projektgruppe hat sich in 2016 enormes „know-How“ in der Wohnungsakquise und der Wohnungsverwaltung aufgebaut
- 6 MA haben sich auf diese Aufgaben spezialisiert (Immobilienökonomie; Rechnungswesen, Liegenschaftsverwaltung)
- EDV zur Wohnungsverwaltung und Abrechnung eingeführt
- Neue Herausforderung: Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen in bezahlbarem Wohnraum
- Anerkannte bleiben in den Unterkünften, weil kein bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist – Integration wird dadurch erschwert (z.Zt. ca. 1190 Menschen)

Warum eine gemeinsame GmbH?

- Einheitliche Verwaltung des Gebäudebestandes:
Optimaler Personaleinsatz! - Nicht jede Kommune muss eigenes Know-how aufbauen.
- Know-how der Projektgruppe kann direkt in die GmbH eingebracht werden;
d.h. Arbeit kann sofort nach der Gründung beginnen!
- Interkommunale Zusammenarbeit beim Aufbau einer kreisweiten
Einrichtung zur Schaffung bezahlbaren und sozialen Wohnraumes.
- Kombination aus sozialem Wohnungsbau, hochwertigeren Wohnungen und
barrierefreiem Generationenwohnen als solide wirtschaftliche Einheit –
auch kleine Einheiten im Rahmen notwendiger Innenraum-Verdichtung!

Aufgaben einer Wohnungsbau-Gesellschaft

- Bauen
 - Erwerben
 - Finanzieren
 - Betreiben
 - Verwalten
 - Abrechnen
 - Personalplan

Bauen und Finanzieren

Bauen:

- *Die Wohnbaugesellschaft wird für einen „schnellen Start“ standardisierte Wohnraum-Architektur entwickeln und selbst planen.*
- *Fachingenieurleistungen werden für die Standard-Gebäude extern vergeben, Reduzierung der Planungskosten durch Systembau (Wiederholungsfaktor).*
- *Die Gesellschaft wird den Gebäudebestand nachhaltig sanieren und entwickeln.*

Finanzieren:

- *Einholung der Fördermittel für den sozialen Wohnbau*
- *Die Wohnbau-GmbH wird auch am Kapitalmarkt Kredite für die Bautätigkeit aufnehmen.*

Bauen

- Bedarfsermittlung



Gemeinde
Wohnungsbau GmbH beratend

- Städtebauliche Entwicklung



Gemeinde
Wohnungsbau GmbH beratend

- Objektplanung



Wohnungsbau GmbH

Erwerben

- Grunderwerb
- Objekterwerb



Gemeinde &
Wohnungsbau GmbH



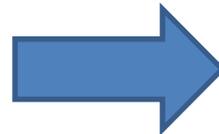
Wohnungsbau GmbH

Finanzieren



Betreiben

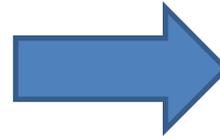
- Technische Gebäudeverwaltung
- Kaufmännische Gebäudeverwaltung



Wohnungsbau GmbH

Verwalten

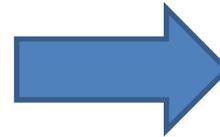
- Wohnberechtigung prüfen
- Wohnungsvergabe
- Mietverträge abschließen
- Kaufmännische Verwaltung



Wohnbau GmbH

Abrechnen

- Mieteinnahmen
- Bürgschaften
- Kautionsverwaltung
- Nebenkosten
- Baurechnung



Wohnbau GmbH

Bauen

... in enger Abstimmung mit der Standortkommune

	Gemeinde	Wohnbau GmbH
Erarbeitung und Pflege Leitlinie und Muster-Raumprogramm Erarbeitung von Standard-Planerverträgen Erarbeitung von VOB-Verträgen Erarbeitung von SF - Verträgen	Zustimmung	zuständig zuständig zuständig
Bedarfsermittlung:		
➤ Bedarf Sozialer Wohnungsbau ➤ Bedarfsermittlung Flächen ➤ Bedarfsermittlung Infrastruktur	zuständig zuständig	zuständig
Städtebauliche Entwicklung:		
➤ Bedarfsmeldung ➤ Aufgabenbeschreibung ➤ Schaffung der baurechtlichen Grundlagen ➤ Grunderwerb	zuständig zuständig zuständig zuständig	
Objektplanung:		
➤ mit eigenen Architekten und Ingenieuren ➤ mit externen Architekten und Ingenieuren		zuständig zuständig

Betreiben

	Gemeinde	Wohnungsbau GmbH
Technische Gebäudeverwaltung:		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hausmeisterdienste ➤ Wartungsarbeiten ➤ Betriebssicherheit ➤ Bauunterhaltung ➤ Leerstandsverwaltung 		zuständig zuständig zuständig zuständig zuständig
Kaufmännische Gebäudeverwaltung:		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rechnungslegung Gemeinden ➤ Jahresabschluss erstellen ➤ Budgetplanung erstellen ➤ Kreditaufnahme und Abwicklung 		zuständig zuständig zuständig Zuständig

Verwalten

... in enger Abstimmung mit der Standortkommune

	Gemeinde	Wohnbau GmbH
Wohnungsvergabe:		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Leerstand veröffentlichen ➤ Wohnungsplattform ➤ Interessenten-Begehung 		Zuständig Zuständig Zuständig
Mietverträge abschließen:		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Standard-Mietvertrag entwerfen ➤ Belegungsvoraussetzungen prüfen ➤ Mietvertrag abschließen ➤ Mietvertrag versenden ➤ Mietvertrag mit EDV führen ➤ Meldebescheinigung beim Mieter einholen 	regelmäßig	Zuständig Zuständig Zuständig Zuständig Zuständig
Kaufmännisches GM:		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Versorgungsverträge abschließen ➤ Versicherungsverträge abschließen ➤ Dienstleistungsverträge prüfen und abschließen ➤ Abfallentsorgung ➤ Leerstandsmeldung an Gemeinde ➤ Nebenkostenabrechnung ➤ Buchung und Zahlbarmachung Rechnungen ➤ Anweisung Gehälter 		regelmäßig regelmäßig regelmäßig regelmäßig regelmäßig regelmäßig regelmäßig regelmäßig

Aufbau der Wohnungsbaugesellschaft:

Ziele konkret:	
Gesellschaft mittlerer Größe	Bis 2.500 WE
Davon preisgebunden	30 – 40 %
Durchschnittliche Wohnungsgröße	Bis 65 m ²
Verwaltete WE/Mitarbeiter	Start: 50 WE Ziel: 80 - 100 WE
Personalaufwand je Wohnung	Start: 1.000 €/Whg. Ziel: 700 €/Whg.
<p>... Start mit 1 Geschäftsführer und rd. 10 Mitarbeiter*innen.</p>	

Zwei aktuelle Wohnbau-Projekte im RTK

- 16 barrierefreie Wohnungen für 2 – 5 Personen von 68 – 110 qm
Wohnfläche insgesamt 1.313,04 qm
- Primärenergiebedarf 25,3 kWh/qm*a
- Gesamtkosten 4.200.000,00 €
- Wohnungsbaudarlehen 1.161.000,00 €
- Standortgemeinde 160.000,00 €
- Bankdarlehen 1.129.000,00 €
- KfW – Mittel 800.000,00 €
- Eigene Mittel 950.000,00 €
- Preis/qm Wohnfläche ca. 3.198,00 €
- **Nettokaltmiete ca. 9,50 €/qm**

- 12 barrierefreie Wohnungen für 2 – 7 Personen von 65 – 115 qm Wohnfläche
insgesamt 1.022,32 qm
- Primärenergiebedarf 29,0 kWh/qm*a
- Gesamtkosten 2.951.000,00 €
- Wohnungsbaudarlehen 924.000,00 €
- Standortgemeinde 120.000,00 €
- Bankdarlehen 836.000,00 €
- KfW – Mittel 600.000,00 €
- Eigene Mittel 471.000,00 €
- Preis/qm Wohnfläche ca. 2.890,00 €
- **Nettokaltmiete ca. 9,90 €/qm**

Modulare Wohngebäude:

wirtschaftlich und nachhaltig

z.B.: Alho Module

4-geschossige Wohnanlage (modularer Systembau):

Wohnfläche 2.856 qm

Bruttogrundfläche: 4.392 qm

Gesamtkosten ca: 4,3 Mio. €

47 Wohnungen:

- davon 3 mal 1 ZKB
- davon 12 mal 2 ZKB
- davon 24 mal 3 ZKB
- davon 8 mal 4 ZKB

Preis pro qm Wohnfläche 1.510 € netto

zzgl. MwSt., einschl. Teilunterkellerung und Gründung

Die Frage GmbH, Zweckverband oder ...?

Vom Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) liegt eine Studie vor:

„Privatisierung in Kommunen – eine Auswertung kommunaler Beteiligungsberichte“ (Okt. 2003)

Darin werden öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Formen gegenübergestellt und die Vor- und Nachteile aufgezeigt:

Öffentlich rechtliche Anstalt	Genossenschaft
Stiftung	GmbH
Zweckverband	AG

„Die mit Abstand am häufigsten genutzte Rechtsform für kommunale Beteiligungsunternehmen ist mit 75,7% die GmbH. Gefolgt von der GmbH&Co. KG (6,8%), der AG (6,1%), der Eigenbetrieb (4,8%) und dem Zweckverband (1,9%).“

Warum eher die GmbH ...?

„Die Gründe für die ‚Beliebtheit‘ der GmbH mögen darin liegen, dass sie relativ einfach zu gründen ist, die kommunalen Einflussmöglichkeiten bei der Aufstellung und bei Änderungen der Satzung gut festgelegt werden können, dass sie alle Vorteile einer privaten Rechtsform in Bezug auf Flexibilität des Managements bietet und dass eine GmbH keinen Beschränkungen hinsichtlich ihrer Gründung durch Kommunen unterliegt.“

Gegenüber den öffentlich-rechtlichen Unternehmensformen hat die GmbH den Vorteil, dass sie einfachere und schnellere Entscheidungswege hat, weil die Hierarchien flacher gestaltet werden können. Zusätzlich bietet sie eine größere Flexibilität bei der Rekrutierung von Personal.

(difu 2003)

Wie weiter? - Nächste Schritte

- Wir brauchen Ihre Entscheidung: Grundsatzbeschluss des Parlaments bis zum xx.yy.2017 (einheitliche Beschlussvorlage)
- Eine breite Zustimmung für die GmbH-Lösung ist Voraussetzung für deren Realisierung
- **SIE** haben es in der Hand – wir beraten Sie gerne und freuen uns auf den weiteren Dialog mit Ihnen
- Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung...

Zum Beispiel:

Grundsatzbeschluss zur Gründung einer GmbH/einem Zweckverband

„Bezahlbarer Wohnungsbau im Landkreis Darmstadt-Dieburg“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung der Stadt/Gemeinde XY stimmt einer Beteiligung der Stadt/Gemeinde XY an der noch zu gründenden GmbH (- dem noch zu gründenden Zweckverband -) „Bezahlbarer Wohnungsbau im Landkreis Darmstadt-Dieburg“ grundsätzlich zu.

Zweck der GmbH (bzw. des Zweckverbandes) ist die Planung, der Bau, der Betrieb und die Verwaltung von gemeindlichen Projekten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie der Betrieb und die Verwaltung bereits bestehender Liegenschaften. Weiterhin soll die GmbH/der Zweckverband den Bestand an vom Landkreis angemieteten Flüchtlingsunterkünften betreuen.

Begründung:

Grundlage der Entscheidung ist die in der Regionalkonferenz „Sozialer Wohnungsbau“ am 27.10.2016 vorgestellte Präsentation sowie die anschließenden Diskussionen.

Konkret: Gesellschafteranteile der RTK-GmbH

1.	Gesellschafter	Einlage	Anteil	Stimmanteil
1.		5.259.000,00 €	30,21%	1.052
2.		5.162.200,00 €	29,66%	1.032
3.		2.760.067,00 €	15,86%	552
4.		900.500,00 €	5,17%	180
5.		658.300,00 €	3,78%	132
6.		602.900,00 €	3,46%	121
7.		398.900,00 €	2,29%	80
8.		348.900,00 €	2,00%	70
9.		286.000,00 €	1,64%	57
10.		209.000,00 €	1,20%	42
11.		162.400,00 €	0,93%	32
12.		114.000,00 €	0,65%	23
13.		113.700,00 €	0,65%	23
14.		110.600,00 €	0,64%	22
15.		107.000,00 €	0,61%	21
16.		94.800,00 €	0,54%	19
17.		70.700,00 €	0,41%	14
18.		47.600,00 €	0,27%	10
	Summen	17.406.567,00 €	100,00%	3.481

In der Gesellschafterversammlung
gewähren je angefangene 5.000 €
eines Geschäftsanteils eine
Stimme

RTK – Rheingau-Taunus-Kreis

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**