

Interkommunale Entwicklungsgesellschaft für Wohnraum- und Stadtentwicklung

Kommunen in Ostwestfalen-Lippe

Projektbeschreibung

Seit 2024 arbeiten sechs Kommunen aus Ostwestfalen-Lippe mit Unterstützung der OstWestfalenLippe GmbH daran, eine interkommunale Entwicklungsgesellschaft für Wohnraum- und Ortskernentwicklung zu gründen. Diese soll die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau fördern und bewirtschaften.



Die Städte und Gemeinden Dörentrup, Extertal, Halle, Lage, Lügde und Vlotho liegen zwar teils deutlich auseinander, haben aber gemeinsame Herausforderungen zu bewältigen.

In nahezu allen Kommunen nimmt der Bedarf an kleineren Wohneinheiten im preisgünstigen Segment zu. Ausbleibende private Investitionen sowie die finanzielle Lage der Kommunen verhindern eine Kompensation der entstehenden Versorgungslücken. Auch die Ortskerne verändern sich durch wachsende Leerstände sowie Transformationsbedarfe bestehender Einzelhandelsimmobilien.

Mit der Zusammenarbeit wollen die betroffenen Kommunen personelle und finanzielle Mittel bündeln. Gleichzeitig bleibt – durch ein Zwei-Ebenen-System aus Dachgesellschaft und lokaler kommunaler Gesellschaft – die Eigenständigkeit hinsichtlich investiver Entscheidungen gewahrt.

Der Gründungsprozess umfasst die politischen Aushandlungsprozesse, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie juristische Bewertungen und die

Ausarbeitung von Rechtsformen für die interkommunale und kommunalen Ebenen.

Erfolgsfaktoren

Sondierungsphase

Für die Ausarbeitung eines Konzeptes wurden Fördermittel des Landes genutzt. Dienstleister konnten beauftragt werden, um ein Gesellschaftsmodell zu entwickeln sowie steuer- und vergaberechtlich zu prüfen.

Politische Aushandlung

Die Kommunen unterstützten das Projekt aufgrund seiner langfristigen Perspektive und den Synergien durch das gemeinsame Vorgehen und Kosten einsparungen. Dennoch wechselten die beteiligten Kommunen im Laufe des Prozesses.

Entscheidung zur Rechtsform

Es wurde das Modell einer Genossenschaft gewählt. Neben vielen Vorteilen ist hier der Beitritt weiterer Kommunen einfacher möglich als bei einer GmbH.

Juristische Ausarbeitung

Ausgearbeitet werden die Satzungen für die interkommunale Genossenschaft sowie die lokalen Gesellschaften und Geschäftsbesorgungsverträge.

Wirtschaftlichkeit

Die langfristige Tragfähigkeit soll über eigenen Wohnraumbestand erreicht werden. Da sich mehrere Kommunen zusammenschließen, kann das Modell auch für ländliche Räume mit sinkenden Einwohnerzahlen wirtschaftlich sein.

Förderung

Spezifische Landesförderprogramme (u. a. kommunale Entwicklungsfonds, revolvierende Fonds, Wohnraumförderung) können die Kommunen bei der Mietwohnraum- und Leerstandsaktivierung finanziell unterstützen. Auch Mittel der Städtebauförderung können zukünftig genutzt werden.

Finanzierung

Bis zur Gründung entstehen Kosten für die Konzepterstellung, die juristische Beratung und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Eine Tragfähigkeit der Gesellschaft ist ab dem dritten oder vierten Geschäftsjahr zu erwarten.



Resümee

Der Wissenstransfer zwischen den Kommunen, die gemeinsame Konzeptentwicklung und der Austausch über Herausforderungen und Lösungsansätze stärken das Verständnis für eine integrierte kommunale Wohnraumplanung.

Weiterführende Informationen

urbanland-owl.de/transferprogramm/
interkommunale-entwicklungsgesellschaft/
vhw.de/termine/kleinstadt-web-talks/



Projektbeteiligte © OstWestfalenLippe GmbH

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

