

04.02.2022

Beschlussvorlage
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Kreisausschuss	21.02.2022	Entscheidung

Tagesord- nungspunkt	Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.01.2022: Öffentlich geförder- ten Wohnraum langfristig binden
---------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss ergibt sich aus den Beratungen

Vorbemerkungen:

Die SPD-Kreistagsfraktion hat mit Antrag vom 26.01.2022 um Beratung des als **Anhang 1** beigefügten Antrags gebeten.

Erläuterungen:

1. Rahmenbedingungen:

Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018 – 2022) und einem für das Jahr 2022 garantierten Finanzrahmen von 1,3 Milliarden Euro (zuzüglich nicht verausgabter Restmittel aus dem Vorjahr) das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Ein Förderschwerpunkt ist die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Die Wohnraumförderung richtet sich gleichermaßen an Wohnungsunternehmen im privaten oder im öffentlichen Eigentum, an Privateigentümer*innen, an Kommunen oder auch an freie Träger der Wohlfahrtspflege. Diese privaten oder öffentlichen Investor*innen erhalten zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen sowie Tilgungsnachlässe. Die Förderhöhe richtet sich nach dem Mietniveau, in das die jeweilige Kommune eingestuft ist, und nach der Zielgruppe, für die der Wohnraum gebaut wird. Neben einem Grunddarlehen pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche können diverse Zusatz-

darlehen gewährt werden, zum Beispiel für standortbedingte Mehrkosten, für besondere Wohnumfeldqualitäten, für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen oder für nachhaltiges Bauen mit dem Rohstoff Holz.

Als Gegenleistung für die Fördermittel räumen die Förderempfänger*innen der Kommune für einen bestimmten Zeitraum (voraussichtlich ab 2022 entweder für 25 oder 30 Jahre) eine Belegungsbindung zu Gunsten von Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen ein und verpflichten sich, während dieser Zeit nur eine in der Förderzusage festgelegte Miete (inklusive jährlichen Steigerungsmöglichkeiten) zu nehmen.

Das Förderangebot zur Bindungsverlängerung (Nummer 2.3.1.3 WFB 2021) bietet den Investor*innen die Verlängerung günstiger Förderkonditionen und sichert die bisher gewährten Zweckbindungen über einen weiteren Zeitraum. Ziel ist es, Zweckbindungen vom geeigneten geförderten Wohnraumbestand in Bedarfsregionen bereits im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, unabhängig davon, auf welcher gesetzlichen Grundlage der Wohnraum gefördert wurde.

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag - soweit Bedarf und Eignung bestätigt sind - eine Bindungsverlängerung (zwischen fünf und fünfzehn Jahren, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen) einheitlich für alle von der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

Als neues Element im Wohnraumförderungsprogramm wurde 2021 ein Modellversuch zum Erwerb von Sozialbindungen sowie zu den überarbeiteten Förderkonditionen für Bindungsverlängerungen in den Bedarfsschwerpunkten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (Kommunen mit Mietniveau 4+) gestartet: Mit diesem Modellversuch sollen neue Wege zur kurzfristigen Erweiterung des Bestandes an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen erprobt werden. Dazu wurde den vier Modellkommunen ein Gesamtbudget in Höhe von 10 Millionen Euro zur eigenständigen Bewirtschaftung bereitgestellt (aufgeteilt nach Einwohnerzahl). Hiermit können die Bewilligungsbehörden Zuschüsse (Erwerb von Bindungen) und Tilgungsnachlässe (Bindungsverlängerungen) finanzieren.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat beim zuständigen Ministerium beantragt, auch als Modellkommune aufgenommen zu werden. Eine entsprechende Zusage steht derzeit noch aus.

Grundlage der Mietwohnraumförderung sind das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), das Wohnraumför-

derungsprogramm (WoFP), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in den jeweils geltenden Fassungen und die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen (BEB) an bestehenden, nicht gebundenen Wohnungen.

2. Situation im Rhein-Sieg-Kreis

Im Rhein-Sieg-Kreis konnten in den letzten fünf Jahren im Mietwohnungsbau die folgenden Förderzusagen erteilt werden:

Förder-jahr	Anzahl geför-derte Maßnah-men	davon „öf-fentliche“ Investoren	Förder-volumen (Mio. €)	davon „öf-fentliche“ Investoren (Mio. €)	Anzahl Wohnein-heiten ge-samt	davon „öf-fentliche“ Investoren
2021	6	0	16,1	0	110	0
2020	9	1	24,1	1,3	171	11
2019	11	1	22,6	1,3	183	12
2018	18	0	21,9	0	157	0
2017	13	4	31,1	7,2	246	56
Summe	57	6	115,8	9,8	867	79

Erkennbar ist, dass im Durchschnitt der letzten fünf Jahren nur etwa 10% der Fördermaßnahmen im Mietwohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis von öffentlichen Trägern durchgeführt wurden. Die ganz überwiegende Mehrzahl der Förderprojekte, des Fördervolumens und der neu geschaffenen Wohneinheiten wurde aufgrund der Initiative privater Investor*innen gebaut.

Die Dauer der Zweckbindung von gefördertem Wohnraum richtet sich immer nach der Vorschrift zum Zeitpunkt der Förderzusage und ist damit unterschiedlich:

- Bei Förderungen bis Ende 2002 endet die Zweckbindung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen planmäßig und vollständig zurückgezahlt worden sind. Werden die Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (10-jährige Nachwirkungsfrist). Es gibt noch viele laufende Altfälle. Über Angaben bzgl. vorzeitiger Darlehensrückzahlungen verfügt nur die Darlehensgeberin, die NRW.BANK.
- Bei Förderungen ab dem Jahr 2003 endet die Zweckbindung mit der in der Förderzusage bestimmten Frist (Wahlrecht der Investor*innen je nach Förderjahr 15 /20/25 oder 30 Jahre).
- Ab dem Jahr 2022 wird voraussichtlich nur noch ein Wahlrecht von 25 oder 30 Jahren bestehen. Bei 30 Jahren Bindung erhalten Investor*innen einen höheren Tilgungsnachlass. Für die Dauer der Zweckbindung erhalten Investor*innen auch

eine günstige Verzinsung. Eine vorzeitige Rückzahlung ist zwar möglich, ändert den vereinbarten Zeitraum der Zweckbindung aber nicht.

Die NRW.BANK teilt den Bewilligungsbehörden rechtzeitig vorher den Ablauf der Zweckbindung mit und bittet den Rhein-Sieg-Kreis als Bewilligungsbehörde, die Eigentümer*innen auf die Möglichkeit einer Zweckbindungsverlängerung aufmerksam zu machen. Bislang waren das nur vereinzelt Fälle; die Eigentümer*innen haben nicht reagiert und das Angebot nicht angenommen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG), deren mittelbarer Mehrheitseigentümer der Rhein-Sieg-Kreis ist, stellt ihre Wohnungen auch nach Ablauf der Zweckbindung mietpreisgedämpft zur Verfügung, um Menschen mit geringen Einkommen zu unterstützen. Eine Einkommensüberprüfung bei Bestandsmietern findet hier aber – genauso wenig wie durch private Investoren oder Behörden – nicht statt. Die GWG hatte zum 31.12.2021 fast 3.000 Wohnungen im Bestand, davon unterliegen rund 50% keiner Mietpreis- oder Belegungsbindung mehr.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Um 50% aller Mietwohnungen mit Wohnraumförderungen auch über die Zweckbindungsdauer hinaus im Besitz der öffentlichen Hand oder einer Genossenschaft zu halten, müssten eine große Anzahl von Wohnungen überhaupt erst einmal in das Eigentum der öffentlichen Hand oder einer Genossenschaft überführt werden. Da die Mehrzahl der geförderten Mietwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis von privaten Investor*innen gebaut wird/wurde, müsste die öffentliche Hand oder eine Genossenschaft zunächst von diesen Wohnungen erwerben, um den im Antrag als Zielgröße genannten Wert von 50% „Besitz“ zu erreichen.

Die Wohnraumförderung ist Landesrecht, der Rhein-Sieg-Kreis kann daher nicht für sein Kreisgebiet entscheiden, mit den ihm vom Land zugewiesenen Fördermitteln nur bzw. vorrangig kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zu fördern.

Ziel des Rhein-Sieg-Kreises ist es, möglichst viel geförderten Wohnraum im Kreisgebiet zu schaffen. Zur Erreichung dieses Ziel wäre es völlig kontraproduktiv, private Investor*innen, die den Großteil des benötigten Wohnraums im Rhein-Sieg-Kreis schaffen, von einer Förderung auszuschließen oder zu benachteiligen. Überdies musste der Rhein-Sieg-Kreis als Bewilligungsbehörde noch nie einen Förderantrag einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaft ablehnen, weil ihm infolge von erfolgreichen Förderanträgen privater Investor*innen keine Fördermittel mehr zur Verfügung gestanden hätten.

Nach Auskunft der privaten und öffentlichen Investor*innen scheitert die Schaffung preiswerter Mietwohnungen meist an dem mangelnden Angebot an geeigneten Baugrundstücken.

Eigentümer*innen - egal ob privat oder öffentlich - nach Ablauf der Zweckbindung davon zu überzeugen, nicht die ortsübliche Vergleichsmiete zu nehmen, sondern die Zweckbindung zu verlängern, schätzt die Verwaltung als schwierig ein. Durch die beantragte Teilnahme an dem Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Sozialbindungen des Landes sollen hier aktuelle Erfahrungen gesammelt werden.

gez. Schuster
(Landrat)

Anhang 1 - Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.01.2022