

B e s c h l u s s v o r l a g e

für den

öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Jugendhilfeausschuss	07.03.2023	Entscheidung

Tagesordnungs- punkt	Übernahme von Mietkostenzuschüssen bei Investorenmodellen aus Kreismitteln
---------------------------------	---

Beschlussvorschlag:

1. Der Jugendhilfeausschuss beschließt in Übereinstimmung mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, dass Entscheidungen zur Übernahme von Mietkostenzuschüssen bei Investorenmodellen zur Errichtung neuer Kindergartengebäude (sogenanntes „Mietzinsdelta“) vom Kreisjugendamt getroffen werden und entsprechende Förderungen – einschließlich der bereits von Gemeinden erteilten Zusagen – umlagewirksam ab dem 01.08.2023 aus Kreismitteln finanziert werden.
2. Die Kämmerin wird gebeten, hierzu im Haushaltsjahr 2023 62.500,- Euro und im Haushaltsjahr 2024 150.000,- Euro außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Vorbemerkungen:

Bereits seit geraumer Zeit gibt es die Verfahrensweise zwischen dem Jugendamt und den Jugendamtsgemeinden, dass im Bereich der investiven Kita-Förderung das Jugendamt zuständig ist. Im Bereich der Betriebskostenförderung hingegen ist die jeweilige Gemeinde für die Prüfung und Gewährung eventueller Zuschüsse (über die Regelförderung hinaus) zuständig.

So ist beispielsweise das Jugendamt für die Gewährung von investiven Fördermitteln zuständig, die über die gewährten Landesmittel hinausgehen (Stichwort „Vollfinanzierungsbeschluss“). Über die vollständige oder teilweise Übernahme des nach dem Kin-

derbildungsgesetz (KiBiz) vorgesehenen Trägeranteils der Betriebskosten entscheidet hingegen jede Gemeinde in eigener Zuständigkeit. Soweit sich nach dem KiBiz eine Mietförderung ergibt, bezieht sich der Trägeranteil auch darauf.

Erläuterungen:

1) Ausgangslage

Seit einigen Jahren stellt sich zunehmend die Frage, ob ein Kindergartenneubau als Investoren-/Mietmodell durchgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang ist vermehrt zu beobachten, dass Investoren die Finanzierung im Wesentlichen nicht über investive Fördermittel, sondern über Eigenmittel bzw. sonstige Fremdmittel sicherstellen. Die Refinanzierung planen sie über die Miete. Die aufgerufene Miete liegt dann jedoch deutlich über der Mietförderung nach KiBiz (z.Zt. 9,02 € je qm). Die Träger sehen sich in solchen Fällen nicht in der Lage, den Differenzbetrag, das sogenannte „Mietzinsdelta“, selbst zu tragen und beanspruchen eine entsprechende Förderung. Da solche Kosten den Betriebskosten zuzuordnen sind, entscheidet nach der o.g. bestehenden Vereinbarung die jeweilige Gemeinde über eine Kostenübernahme. Es ist festzustellen, dass die Entscheidungen der Gemeinden hierzu sehr unterschiedlich ausfallen.

2) Varianten und Auswirkungen

Einige Gemeinden lehnen die Übernahme des Mietzinsdeltas ab. Grund dafür dürfte die unmittelbare Auswirkung einer solchen Kostenübernahme auf den gemeindlichen Haushalt sein, zumal eine solche Kostenübernahme möglicherweise als „Freiwillige Leistung“ zu bewerten wäre. In solchen Fällen scheidet dann die Realisierung einer Kindertagesstätte im Investoren-/Mietmodell von vorneherein aus.

Einige Gemeinden entscheiden sich stattdessen dazu, die Funktion des Bauherrn und Vermieters - mit den entsprechenden Verpflichtungen - selber zu übernehmen. Sie nutzen dann die investiven Fördermittel des Landes und die des Kreises in vollem Umfang („Vollfinanzierungsbeschluss“) und nehmen daraus resultierende Kürzungen bzw. den Verzicht der Mietkostenförderung auf bis zu null Euro für die Dauer von 20 Jahren in Kauf.

Abgesehen von dieser Form bleibt ansonsten nur das sogenannte „Trägermodell“, bei dem der Träger selbst baut und ebenfalls die investiven Fördermittel von Land und Kreis in vollem Umfang in Anspruch nimmt.

Soweit investive Fördermittel des Kreises gewährt werden, wirkt sich dies über die jährlichen Abschreibungen auf die Jugendamtsumlage aus und trägt insoweit zu einer Steigerung bei. Allerdings ist die Zahlung der Jugendamtsumlage für die Gemeinden verpflichtend.

Die beschriebene unterschiedliche Zuständigkeit und Haltung führt zu reduzierten Auswahl- und Verhandlungsmöglichkeiten bei der Trägersuche, wenn man sich als Gemeinde von vornherein gegen das Mietmodell ausspricht. Darüber hinaus steht sie auch einem Kostenvergleich zwischen „Übernahme Mietzinsdelta“ versus „Vollfinanzierung“ und einer Auswahl der günstigeren Option entgegen. Somit besteht die Gefahr, dass eine Entscheidung für ein Modell mit Vollfinanzierung fällt, obwohl insgesamt betrachtet die Übernahme des Mietzinsdeltas geringere Kosten bei einer ggfs. sogar zügigeren Realisierung der Einrichtung durch einen Investor verursachen würde.

3) Beispielrechnung

Geplant ist die Errichtung einer viergruppigen Einrichtung (3 u3-Gruppen, 1 ü3-Gruppe) mit 75 Plätzen und Baukosten von insgesamt 4.000.000 € durch einen freien Träger.

Bei einem **Trägermodell (mit investiver Vollfinanzierung)** müssten neben den Landesmitteln investive Kreismittel in Höhe von 1.772.500 € eingesetzt werden, die bei einer 20-jährigen Zweckbindung/Abschreibungszeit zu einer **Belastung der Jugendamtsumlage von 88.625,- € pro Jahr** führen würde.

Würde die gleiche Einrichtung als **Investoren-/Mietmodell (ohne investive Förderung)** errichtet, so ergäbe sich aus der im Rahmen der Betriebskosten enthaltenen Mietförderung nach dem KiBiz (z.Zt. 9,02 € je qm) eine Belastung von Kreis und Gemeinde von insgesamt 46.434,96 € (7,8 % Trägeranteil Miete – unmittelbar von der Gemeinde übernommen; 42,2 % Jugendamtanteil Miete – wird in Jugendamtsumlage berücksichtigt). Soweit dem Investor die KiBiz Mietförderung nicht ausreichen würde und daher zusätzlich z.B. ein **Mietzinsdelta von 4,92 € je qm** (das entspräche einer Gesamtmietforderung des Investors von 13,94 € je qm) gefordert würde, ergäbe sich eine weitere Belastung von 42.213,60 €. Die **Gesamtbelastung von 88.648,56 €** wäre dann der des Trägermodells vergleichbar.

Im vorliegenden Beispiel würde also jede aufgerufene Miete von weniger als 13,94 € je qm (KiBiz: 9,02 € + Mietdelta 4,92 €) günstiger als die Trägerlösung mit Vollfinanzierung sein, jede aufgerufene Miete von mehr als 13,94 € je qm € würde teurer sein als die Trägerlösung mit Vollfinanzierung.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnung mit sehr vielen Variablen arbeitet und daher nur beispielhaft sein kann. Jeder Einzelfall bedarf daher einer eigenen Berechnung und Prüfung.

4) bereits bestehende Vereinbarungen

Dem Kreisjugendamt sind derzeit vier Einrichtungen bekannt, in denen die jeweilige Gemeinde ein Mietzinsdelta übernimmt oder die Übernahme zugesagt hat:

- Kita Drachenfelder Ländchen, Wachtberg

- Kita „auf den zehn Morgen, KJF“ Wachtberg
- Kita Mucher Pänz, Much
- Johanniter-Kita, Much (befindet sich noch im Bau)

Nach Informationen des Kreisjugendamtes werden in diesen Fällen zusätzliche Mietzuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 150.000 € von den Gemeinden gewährt, welche zukünftig aus Kreismitteln aufzubringen wären.

5) Vorschlag

In Übereinstimmung mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern schlägt die Verwaltung des Kreisjugendamtes vor, dass ab dem 01.08.2023 Entscheidungen zur Übernahme eines sogenannten „Mietzinsdeltas“ vom Kreisjugendamt getroffen werden und entsprechende Förderungen – einschließlich der bereits von Gemeinden erteilten Zusagen – ab dem 01.08.2023 aus Kreismitteln finanziert werden.

6) Auswirkungen auf den Haushalt

Die gemeindlichen Haushalte werden durch diese Maßnahme entlastet. Durch die Übernahme der bereits vereinbarten Zusagen entstehen grundsätzlich umlagewirksame Mehrausgaben im Jugendamtshaushalt, für das Jahr 2023 in Höhe von 62.500 Euro ($150.000 \times 5/12$), ab dem Jahr 2024 in Höhe von 150.000 Euro. Entsprechende Mittel sind derzeit nicht im Haushalt veranschlagt. Da es sich um die Übernahme einer freiwilligen zusätzlichen Leistung handelt, ist eine außerplanmäßige Ermächtigung erforderlich. Ob eine Deckung durch Einsparungen bei den Betriebskostenzuschüssen möglich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit beurteilt werden.

Zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 07.03.2023

Im Auftrag

gez. Wagner