

Beschlussvorlage

für den
nicht öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Finanzausschuss	11.03.2021	Vorberatung
Kreisausschuss	15.03.2021	Vorberatung
Kreistag	18.03.2021	Entscheidung

Tagesordnungs- Punkt	Erlass einer kreiseigenen Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnraum
-------------------------	---

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss, dem Kreistag vorzuschlagen, folgen Beschluss zu fassen:

Der Kreistag beschließt die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für den Neubau von Wohnraum zum Zwecke der Fremdvermietung für die Einkommensgruppe A in kreiseigenen Kommunen mit Mietniveau M 1, M 2 und M 3 (Anhang 1). Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden im Doppelhaushalt 2021/2022 veranschlagt.

Vorbemerkungen:

Der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (NRW) liegt auf der Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum. Die Wohnraumförderung in NRW wird vom Land auf Basis eines Gutachtens - welches stetig fortgeschrieben wird - strukturiert. Die in den Förderrichtlinien des Landes NRW bestimmte Förderintensität orientiert sich in der Mietwohnraumförderung an den Mietniveaus. Die Einteilung wird in vier Kostenkategorien (M 4 hoch, M 3 überdurchschnittlich, M 2 unterdurchschnittlich, M 1 niedrig) vorgenommen, wobei die jeweilige Einstufung wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Fördermittel des Landes NRW hat. Im Rhein-Sieg-Kreis sind derzeit 14 Kommunen in der höchsten Kategorie (M 4) eingestuft. Lediglich die Gemeinden Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Much (M 3), die Gemeinde Ruppichterath (M 2) sowie die Gemeinde Windeck (M 1) wurden niedriger eingestuft.

Um den anhaltenden Trend im Hinblick auf den prognostizierten hohen Wohnraumbedarf und des gleichzeitig abnehmenden Bestandes an geförderten Wohnungen durch Ablauf der Zweckbindungen entgegenzuwirken, soll das kreiseigene Förderprogramm die Wohnraumförderung NRW für den Neubau von Mietwohnraum ergänzen und Investoren zur Inanspruchnahme der NRW-Fördermittel motivieren.

Die jährlichen Förderergebnisse belegen, dass seit dem Jahr 2016 mangels Anträge nur kaum Förderungen in den niedrigeren Kostenkategorien ausgesprochen wurden. Dies ist auf die für die Investoren in den M 4 Kommunen günstigeren Förderkonditionen (höhere Fördergrunddarlehen und höhere Mieten), die höhere Rentabilität und eine höhere Nachfrage bei den Vermietungen zurückzuführen. Mittlerweile schildern aber Investoren, dass sie im städtischen Bereich über keine geeigneten Baugrundstücke mehr verfügen; nur noch vereinzelt würden Baugrundstücke zu deutlich über dem geltenden Bodenrichtwert liegenden Preisen angeboten.

In den hier in Rede stehenden fünf eher ländlich strukturierten Kreiskommunen stehen noch eher geeignete Baugrundstücke mit der benötigten Standortqualität zur Verfügung. Seitens der Verwaltung wird in den Hauptorten bzw. in deren näherem Einzugsbereich eine Bebauung von maximal 8-12 Wohneinheiten je Mietobjekt als umsetzbar angesehen.

Bei Förderungen innerhalb der Einkommensgruppe A handelt es sich um Wohnraum für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die jeweils gültige Einkommensgrenze nicht übersteigt. Dieser Personenkreis hat Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins und erfüllt somit die Voraussetzungen, um in eine geförderte Wohnung einziehen zu dürfen. Eine anderweitige Vermietung ist ausgeschlossen.

Erläuterungen:

Die vorgeschlagene zusätzliche kreiseigene Förderung erfolgt nur auf Antrag und wenn gleichzeitig Mietwohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW für die Einkommensgruppe A innerhalb der Mietniveaus M 1, M 2 und M 3 neu gebaut werden. Die Förderrichtlinie sieht folgende, nicht rückzahlbare Zuwendungen vor, die bei Vorliegen der Voraussetzungen einzeln oder kumulativ in Anspruch genommen werden können:

Variante A: Einmalige und anteilige Übernahme des im Rahmen der WFB-Förderung vom Antragsteller aufzubringenden Barmittelanteils an der Gesamtfinanzierung:

Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW setzen voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint. Dabei hat der Investor eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20% der Gesamtkosten (inkl. Grundstück) zu erbringen. Die Eigenleistung kann dabei in Form von Barmitteln, Selbsthilfe oder/und überwiegend durch den Ansatz des lastenfreien Baugrundstücks erbracht werden. Da die Grundstückswerte in den ländlichen Regionen jedoch stark von den Werten in den städtischen Kerngebieten abweichen, reicht der vom Investor bei der Gesamtfinanzierung in Ansatz gebrachte Bodenwert - anders als in den städtischen Kerngebieten - oftmals nicht aus, um damit den Eigenanteil oder zumindest den überwiegenden Eigenanteil nachzuweisen. Die folgende Übersicht stellt den Förderzweck der Richtlinie zu Variante A dar:

Neuschaffung von 8 identischen Mietwohneinheiten in einer M 4, M 3 und M 2/M 1 Region auf einem jeweils 1.000qm großen Grundstück

Mietniveau/Ort	Baukosten geschätzt	Grundstückswert geschätzt	Gesamtkosten	Eigenleistung 20%	Zuwendung durch den RSK	Bemerkungen
M 4 (z.B. Siegburg))	1.650.000 €	350.000 € (350€/qm)	2.000.000 €	400.000 € durch 350.000 € Grundstück und 50.000 € Barmittel oder Selbsthilfe	0 €	Für M 4 ist eine Zuwendung nach der kreiseigenen Förderrichtlinie ausgeschlossen
M 3 Eitorf, Much, Neunkirchen- Seelscheid	1.650.000 €	200.000 € (200€/qm)	1.850.000 €	370.000 € durch 200.000 € Grundstück und 170.000 € Barmittel oder Selbsthilfe	15% der Barmittel 25.500 €	maximale Förderung in M 3 von 30.000 € je Antrag kein Rechtsanspruch auf Zuwendung begrenztes Mittelvolumen
M 1 und M 2 Windeck, Ruppichterath	1.650.000 €	100.000 € (100€/qm)	1.750.000 €	350.000 € durch 100.000 € Grundstück und 250.000 € Barmittel oder Selbsthilfe	20% der Barmittel (50.000 €) 40.000 €	maximale Förderung in M 2 von 40.000 € je Antrag kein Rechtsanspruch auf Zuwendung begrenztes Mittelvolumen

Die maximale Förderhöhe beträgt in M 1 und M 2 je Antrag 40.000 € und in M 3 je Antrag 30.000 €. Für diese Fördervariante wird ab dem Haushaltsjahr 2021 ein Haushaltsvolumen von 130.000 € p.a. prognostiziert.

Variante B: Erstattung von 50% der festgesetzten Grunderwerbssteuer:

Die beim Kauf des Grundstücks an das Finanzamt abzuführende Grunderwerbssteuer beträgt aktuell 6,5% vom Kaufpreis. Die kreiseigene Förderrichtlinie sieht vor, dass als weiterer Förderanreiz dem Investor die Grunderwerbssteuer zur Hälfte erstattet wird. Die Zuwendungshöhe ist auf 5.000 € je Antrag begrenzt. Es wird ein Haushaltsvolumen von 20.000 € p.a. prognostiziert.

Variante C: Erstattung der Miete von bis zu drei Monaten bei längerfristigem Leerstand der ab dem Jahr 2021 geförderten Wohnungen:

Als weiterer Förderanreiz soll auch die befristete Übernahme der in der Förderzusage nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW vereinbarten Miete (5,90 €/qm in den Mietniveaus M 1, M 2 und M 3) dienen. Dies gilt ab einem längerfristigen Wohnungsleerstand von zwei Monaten und soll das Mietausfallwagnis im ländlichen Bereich reduzieren. Eine Zuwendung wird nur dann gewährt, wenn auch seitens der zuständigen Stelle (Rhein-Sieg-Kreis) kein berechtigter Mieter benannt werden kann. Von der Verwaltung wird ab dem Jahr 2022 ein Haushaltsansatz von 10.000 € p.a. prognostiziert.

Ein Rechtsanspruch auf die in der Richtlinie aufgeführten Fördervarianten besteht nicht.

Die kreiseigene Wohnraumförderung soll dazu beitragen, der gestiegenen Wohnungsnachfrage nach preiswertem, bedarfsgerechtem Wohnraum nachzukommen, langfristigen Leerständen entgegenzuwirken und gleichzeitig Investoren zu einer Inanspruchnahme der bereitgestellten Fördermittel durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zu motivieren.

Variante A	Übernahme eines Barmittelanteils	Prognose Anzahl an Förderanträgen	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
	In M 3 maximal 30.000 €/je Antrag	3 Anträge je Jahr	90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €
	In M 1 und-M 2 maximal 40.000 €/ je Antrag	1 Antrag je Jahr	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €
Variante B	Hälftige Erstattung der Grunderwerbssteuer Maximal 5.000 € je Antrag	4 Anträge je Jahr	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
Variante C	Erstattung der Miete bei Leerstand	0 Anträge in 2021 2 Anträge ab 2022	0 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Gesamt			150.000 €	160.000 €	160.000 €	160.000 €	160.000 €

Das prognostizierte Haushaltsvolumen bis zum Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 790.000 € geht in diesem Zeitraum in der Variante A von insgesamt 20 Förderanträgen aus. Dies entspricht bei einem angestrebten Neubau von maximal 8-12 Wohneinheiten je Mietobjekt einem neuen Wohnungsangebot zwischen 160 und 240 Wohneinheiten in den fünf ländlich geprägten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises. Dies wird aus Sicht der Verwaltung als bedarfs- und nachfragegerecht bewertet. Den für den prognostizierten Zeitraum veranschlagten Ausgaben stehen durch die prognostizierte Steigerung der WFG NRW-Anträge aufgrund der kreiseigenen Förderung Gebührenmehreinnahmen von rund 25.000 € p.a., mithin für die Jahre 2021-2025 insgesamt 125.000 €, gegenüber.

Die Förderungen der Varianten A und B sollen mit einer mehrjährigen Gegenleistungsverpflichtung des Fördermittelempfängers verbunden werden, die in analoger Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen darin besteht, den geförderten Wohnraum für die Dauer von 20 Jahren nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sind die Mittel als Zuwendungen im Sinne des § 44 Abs. 2 Kommunalhaushaltsverordnung NRW im Finanzplan zu veranschlagen. Die gewährten Förderungen werden entsprechend der vorgesehenen Laufzeit der Gegenleistungsverpflichtung von 20 Jahren anteilig mit 7.500 € p.a. ergebniswirksam. Daraus ergibt sich folgende Veranschlagung im Haushalt:

Zuwendungen zu Varianten A und B	150.000 €	Finanzplan ab 2021
Zuwendungen zu Variante C	10.000 €	Ergebnisplan ab 2022
Ergebniswirksamkeit Förderungen zu A und B	3.750 €	Ergebnisplan 2022
	11.250 €	Ergebnisplan 2023
	18.750 €	Ergebnisplan 2024
	26.250 €	Ergebnisplan 2025
Gebührenmehrerträge	25.000 €	Ergebnisplan ab 2021

Gemäß § 26 Abs. 1, Satz 2 lit. f) der Kreisordnung NRW beschließt der Kreistag über den Erlass, die Änderung, die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.

In Vertretung

(Udelhoven)

Zur Sitzung des Finanzausschusses am 11.03.2021

Anhang:

Entwurf der Richtlinie des Rhein-Sieg-Kreises über die Gewährung von Zuwendungen für den Neubau von Wohnraum zum Zwecke der Fremdvermietung für die Einkommensgruppe A in kreiseigenen Kommunen mit Mietniveau M1, M 2 und M 3

Haushalt:

I. **Haushaltsmittel sind veranschlagt bei:**

0.22.40
(Produktnr. bzw. Projektnr.)

II. **Ressourcenverbrauch (nur soweit nicht in Haushaltsplanung berücksichtigt):**

Personal:

	Vollzeitäquivalente p.a.
Personalbedarf	
Personaleinsparung	

Finanzen:

<u>konsumentiv</u> in € pro Jahr (sofern dauerhaft) bzw. pro Projekt	Aufwendungen	Erträge (negatives Vorzeichen)	Saldo	Zeitraum (ab...) (von...bis...)
Personalaufwand				
Transferaufwand				
sonstiger Aufwand				
Abschreibungen				
Gesamt:				

<u>investiv</u> in € pro Maßnahme	Auszahlungen	Einzahlungen (negatives Vorzeichen)	Saldo	Umsetzungs- zeitraum (von...bis...)
Baumaßnahmen/ Beschaffung				
Grunderwerb				
Gesamt				

- Deckung ist innerhalb des Budgets gegeben
- Die Bereitstellung zusätzlicher Mittel ist erforderlich