

## Vorlage Nr. 305/16

Betreff: **Anpassung und Erweiterung der städtischen Wohnungsbauförderung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>27.09.2016</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Krümpel</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 43 Wohnmanagement

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input checked="" type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	0 €	Einzahlungen	0 €	
Aufwendungen	0 €	Auszahlungen	0 €	
Verminderung Eigenkapital	0 €	Eigenanteil	0 €	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Rat der Stadt Rheine beschließt folgende Änderungen der städtischen Wohnungsbauförderung:

#### **1. Die Zusammenführung der bestehenden städtischen Richtlinien**

A 64-02: Richtlinie für die Vergabe von Baukostenzuschüssen  
- Kommunalen Baukostenzuschuss

und

A 64-03: Richtlinie für die Vergabe von städtischen Zuschüssen für die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Folgekosten

**in**

A 64-01: Richtlinie für die Vergabe von städtischen Bau- und Folgekostenzuschüssen für die Errichtung von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen

#### **2. sowie eine neue**

A 64-04: Richtlinie für die Vergabe von städtischen Bau- und Folgekostenzuschüssen für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung

### **Begründung:**

Seit 1997 wird im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes von den planbegünstigten Eigentümern von Grundstücken, die z.B. zu Wohnbauland entwickelt wurden, 2,5% des Baulandwertes als sog. „Sozialbeitrag“ abgeschöpft.

Der erhobene Sozialbeitrag ist in jährlichen Raten zweckgebunden im Haushalt veranschlagt. Diese Mittel sind zur Finanzierung der städtischen Wohnungsbauförderung zu nutzen. Dadurch soll der dringende Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit vorhandenen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt und die Finanzierung von Maßnahmen sichergestellt werden, die den Energie- und Wasserverbrauch senken und daher die Folgekosten des neuen Wohnraums minimieren.

Von 2001 bis 2010 gab es folgende Richtlinien:

Eigennutzer:	A 64-02	Richtlinie für die Vergabe von Baukostenzuschüssen - Kommunalen Baukostenzuschuss
	A 64-03	Richtlinie für die Vergabe von städtischen Zuschüssen für die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Folgekosten
Investoren /Mietwohnungsbau:	A 64-04	Richtlinie für die Vergabe von Aufwendungszuschüssen im Mietwohnungsbau
	A 64-05	Richtlinie für die Vergabe von städt.

Zuschüssen für die Unterbringung von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.

Die Mittel für den Mietwohnungsbau wurden aufgrund geringer Bautätigkeit nicht nachgefragt. Daher wurde die städtische Wohnungsbauförderung im Jahr 2010 überarbeitet und die Förderung des Mietwohnungsbaus ersatzlos gestrichen [Vgl. Vorlage 343/10].

Der zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Rheine macht es nunmehr erforderlich, die städtische Wohnungsbauförderung zu überarbeiten und anzupassen. Die einschlägigen Statistiken machen deutlich, dass in den kommenden Jahren eine Vielzahl an geförderten Wohnungen durch Zeitablauf aus der Förderung und damit aus der Mietpreisbindung fällt. Dies würde ohne Gegensteuern den Druck auf den Wohnungsmarkt in Rheine noch erhöhen.

Die vorgeschlagenen Richtlinien wurden mit dem Kreis Steinfurt als zuständige Stelle für die Landesförderung und dem städtischen Produkt Umwelt und Klimaschutz besprochen.

Darüber hinaus hat eine Umfrage bei anderen Kommunen der gleichen Größenklasse in Nordrhein-Westfalen ergeben, dass es dort keine vergleichbaren Förderprogramme gibt. Dort gibt es „nur“ die Möglichkeit der Landesförderung.

Gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wirken das Land und die Kommunen bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Die Gemeinden können hierfür eigene Mittel verwenden und dabei dieses Gesetz zugrunde legen.

Die allgemeinen Zuwendungsrichtlinien finden keine Anwendung, da es sich hier nicht um steuerfinanzierte Zuwendungen handelt, sondern um zweckgebundene Einnahmen aus Beträgen, die von den Alteigentümern der höherwertig entwickelten Grundstücke gezahlt wurden.

Vor diesem Hintergrund sollen die im Folgenden beschriebenen Richtlinien zum 01.01.2017 in Kraft treten.

### **Zu 1. des Beschlussvorschlages**

Mit der überarbeiteten Richtlinie A 64-01: Kommunalen Bau- und Folgekostenzuschuss werden die Förderbeträge (Zuschüsse) angehoben sowie der förderberechtigte Personenkreis erweitert.

Die Erhöhung der Zuschüsse wurde angesichts der Erhöhung der Baukosten, insbesondere der Grundstückskosten, dringend erforderlich. Außerdem sollten zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung von Folgekosten entsprechend honoriert werden.

Bislang wurden nur Haushalte berücksichtigt, die die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW einhalten – also Haushalte, die auch eine Förderung durch das Land erhalten können (zinslose Darlehen). Haushalte mit geringfügiger Über-

schreitung hatten keine Möglichkeit, in den Genuss eines Zuschusses oder eines zinslosen Darlehns vom Land zu kommen. Gleichzeitig hatte der Personenkreis mit geringfügiger Überschreitung auch keinen Anspruch aus der städtischen Förderung. Mit der Erhöhung der Einkommensgrenze um 40 % für die städtische Wohnungsbauförderung kommt dieser Personenkreis zumindest in den Genuss eines kommunalen Bau- und Folgekostenzuschusses.

Die Erhöhung der Einkommensgrenze um 40 % erfolgt analog den Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Danach wird Wohnraum gefördert

- a) für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B).

Das Einkommen wird nach den Bestimmungen der §§ 14 und 15 WFNG NRW ermittelt. Es handelt sich um das Jahresbruttoeinkommen abzgl. z.B. Werbungskosten, pauschale Abschläge für Steuern und Sozialabgaben, Freibeträge wg. Behinderung u.a.

<b>Einkommensgrenzen:</b>	<b>§ 13 WFNG</b>	<b>40 %</b>	<b>Städt. Wohnungs- bauförderung</b>
1-Personen-Haushalt	18.430,00 €	7.372,00 €	25.802,00 €
2 Personen Haushalt	22.210,00 €	8.884,00 €	31.094,00 €
für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich die Einkommensgrenze <b>um</b>	5.100,00 €	2.040,00 €	7.140,00 €
für jedes haushaltsangehörige Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des EStG erhöht sich die Einkommensgrenze <b>um weitere</b>	660,00 €	264,00 €	924,00 €

## **zu 2. des Beschlussvorschlages**

Die neue Richtlinie A 64-04 „Bau- und Folgekostenzuschüsse für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung“ soll Investoren einen finanziellen Anreiz geben, auch in neuen Baugebieten öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten (Mietwohnungsbau). Häufig ist bereits der Grundstückspreis so hoch, dass Bauherren kein Interesse haben, in öffentlich geförderte Wohnungen in neuen Baugebieten zu investieren.

Öffentlich geförderte Wohnungen, die einer Miet- und Belegungsbindung unterliegen, sichern für lange Zeit bezahlbare Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsplanentwurf 2017 sind bereits jährlich 60.000 € für die Förderung

von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen veranschlagt. Dieser Ansatz soll um 20.000 € angehoben werden. Zusätzlich sollen zur Förderung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung ab 2017 jährlich 150.000 € im Haushalt veranschlagt werden. Die zusätzlichen Mittel werden im Gesamtfinanzplan des endgültigen Haushaltsplans eingestellt. Die bereits vereinnahmten bzw. in Kürze zu erwartenden Einzahlungen aus Sozialbeiträgen der ehemaligen Grundstückseigentümer übersteigen die maximal im Finanzplanungszeitraum benötigten Mittel. Die Haushaltsplanung wird jährlich so angepasst, dass maximal die eingezahlten Sozialbeiträge veranschlagt werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: **A 64-01:** Richtlinie für die Vergabe von städtischen Bau- und Folgekostenzuschüssen für die Errichtung von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen
- Anlage 2: **A 64-04:** Richtlinie für die Vergabe von städtischen Bau- und Folgekostenzuschüssen für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung