

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Verwaltungsausschuss	18.10.2018	Vorberatung	N
2. Kreistag	25.10.2018	Entscheidung	Ö

Walter Sieger / 01.10.2018

gez. Dezernent / Datum

Sozialer Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg

I. Beschlusssentwurf

Alternative A: entsprechend dem Antrag der SPD Fraktion vom 18.12.2018:

1. Der Landkreis Ravensburg unterstützt mit einem eigenen Zuschussprogramm die Kommunen bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.
2. Der Förderrichtlinie in der vorgelegten Fassung wird zugestimmt.
3. Die Höhe der jährlichen Fördermittel wird jeweils im Rahmen der Beschlussfassung zum Kreishaushalt festgelegt. Für 2019 wird vorgeschlagen ein Betrag i.H.v. x Mill € in den Haushalt einzustellen.
4. Eine Förderperiode von y Jahren wird vorgesehen.

Alternative B: Beschlusssentwurf der Verwaltung

Der Landkreis Ravensburg sieht sich im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nicht als Akteur, der dieses Aufgabenfeld unter dem Einsatz von Finanzmitteln unterstützt. Vielmehr wird der in der Sitzung am 22.03.2016 gefasste Beschluss nochmals bekräftigt, nachdem den Städten und Gemeinden eine intensive Prüfung der von den beiden im Landkreis etablierten und erfahrenen gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen angebotenen Projektentwicklungs- und Partnerschaftskonzepten empfohlen wird.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2017 wurde von der SPD Kreistagsfraktion folgender Antrag gestellt:

1. *Der Landkreis Ravensburg soll als Akteur und mit dem Einsatz von Mitteln im Bereich des sozialen Wohnungsbaus tätig werden.*
2. *Für diesen Zweck werden im Haushalt 2018 ein Planansatz von 1.000.000 € eingestellt und für die Jahre 2019ff – 2027 weitere 9.000.000 €.*
3. *Die Mittel werden mit einem Sperrvermerk versehen zur Freigabe nach Beratungen im Sozialausschuss und federführend im Verwaltungsausschuss*

Bei der getrennten Abstimmung zu diesen einzelnen Ziffern des Antrags ergab sich folgendes Ergebnis:

Nr. 1: mehrheitlich beschlossen

Nr. 2 und 3: mehrheitlich abgelehnt

Entsprechend diesem Beschluss hat die Verwaltung den Sachverhalt umfassend aufgearbeitet:

1. Vorgeschichte

Bereits in seiner Sitzung am 22.03.2016 hat sich der Kreistag mit dem Thema sozialer Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg beschäftigt. (siehe dazu Beschlussvorlage 0044/2016). Geprüft wurde die Gründung einer Kreiswohnungsgesellschaft. Damals wurde vom Kreistag einstimmig folgende Empfehlung ausgesprochen:

Anstatt eine neue Kreisgesellschaft zu gründen, sollte der soziale und öffentliche Wohnungsbau – soweit Privatinvestoren sich hier nicht ausreichend engagieren – durch eine intensive Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden, die auf diesem Gebiet Handlungsbedarf sehen, mit den beiden etablierten und sehr erfahrenen, gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen im Landkreis befördert werden. Deshalb wird den Städten und Gemeinden eine intensive Prüfung der in der Anlage dargestellten Projektentwicklungs- und Partnerschaftskonzepte der Genossenschaften empfohlen.

Eine Gründung einer kreiseigenen Wohnbaugesellschaft wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

2. Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbaus im Landkreis

Der Antrag der SPD Fraktion hebt ab auf die Finanzierung von kreiseigenen Aktivitäten oder auf die Förderung von Initiativen im Kreis zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg

Zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus gibt es ein Förderprogramm des Landes. Hier können bei der L-Bank Zinsvergünstigungen beantragt werden. Diese Förderungen wurden in den letzten Jahren im Landkreis nach unserer Recherche nicht in Anspruch genommen. Dies liegt daran, dass die Förderrichtlinie sehr komplex ist u.a. durch Beachtung von EU Beihilferecht. Zudem ermöglicht die aktuelle Zinspolitik auch eine Finanzierung ohne die Zinsvergünstigung des Förderprogramms.

Weitergehende Gespräche mit den Baugenossenschaften

Oft scheitert ein Vorhaben daran, dass keine Grundstücke vorhanden sind. Daher ist vor allem die Kommune als Grundstücksgeber als Partner für die Genossenschaften gefragt.

Unter diesem Aspekt haben nochmals Gespräche mit den beiden Wohnungsbaugenossenschaften im Kreis (Bau- und Sparverein und Baugenossenschaft Wangen) sowie Vertretern von Kommunen stattgefunden. Bei den Wohnbaugenossenschaften besteht eine grundsätzliche Offenheit zur Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und vergünstigten Mieten mit Belegungsrechten für Kommunen. Dies kann durch verschiedene Modelle erfolgen:

1. Kommune baut und verwaltet selber mit privaten Unternehmen oder Genossenschaft.
2. Genossenschaft baut in Eigenregie und erhält einen Zuschuss von kommunaler Seite, mit Auflagen zur Schaffung von sozialem Wohnraum und Belegungsrechte für Kommunen.
3. Kommune stellt Grundstücke zur Verfügung, die Genossenschaft baut. Auflagen zu Schaffung von Mietvergünstigen und Belegungsrechte sind Bestandteil der Zusammenarbeit.
4. Genossenschaft baut für die Kommune und verwaltet die Gebäude für die Kommune. Kommune legt Belegung und Mietkonditionen fest.

Entwurf Förderrichtlinie Förderprogramm Landkreis Ravensburg

Als Vorschlag für eine Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus durch den Landkreis in Form eines ausschließlichen Zuschusses an Kommunen, hat die Verwaltung die beigefügte Förderrichtlinie erarbeitet.

Ein Entwurf der Richtlinie wurde dem Wirtschaftsministerium vorgelegt. Von dort wurde auf die Beachtung der EU Beihilferichtlinie hingewiesen. Daraufhin wurde eine Prüfung durch ein Rechtsanwaltsbüro veranlasst, die zu folgendem Ergebnis kam:

Alle Tatbestandsmerkmale des Beihilfenverbots in Art. 107 Abs. 1 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der EU) sind bei der vorgesehenen Gewährung von Zuschüssen durch den Landkreis zu bejahen, insbesondere

- können auch Städte und Gemeinden „Unternehmen“ im beihilferechtlichen Sinne sein. Die Vermietung von Wohnraum durch Städte und Gemeinden stellt eine wirtschaftliche Tätigkeit dar.
- es kann auch nicht hinreichend sicher argumentiert werden, dass die Gewährung von Zuschüssen durch den Landkreis nicht geeignet wäre, den zwischenstaatlichen Handel zu beeinträchtigen.

Die Gewährung einer „De-minimis“-Beihilfe ist erst dann zulässig, wenn sich der Landkreis vergewissert hat, dass der Betrag der Empfänger insgesamt den Höchstbetrag von 200.000 bzw. 500.000 EUR brutto nicht übersteigt und sämtliche Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung erfüllt sind.

Da der soziale Wohnungsbau als DAWI (Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) eingeordnet werden kann, käme eine Freistellung von der Anmeldepflicht nach Art. 108 Abs.3 AEUV durch Betrauung in Frage. (je nach Fallgestaltung durch den Landkreis oder die Städte und Gemeinden)

Zur Vermeidung von Widersprüchen zwischen der Landesförderung auf Grundlage der VV Förderprogramm und der Förderrichtlinie des Landkreises ist eine „Kumulierungsregelung“ in die Förderrichtlinie aufzunehmen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist aus Sicht der Verwaltung der Abschluss eines Betrauungsaktes mit dem Empfänger der Zuwendung erforderlich. Dies können sowohl die Städte und Gemeinden sein (soweit sie selbst Bauherr sind) oder die Wohnungsbauunternehmen, an die Zuwendung weitergeleitet wird.

Die vorliegende Fassung der Richtlinie basiert auf diesen Grundlagen. Steuerliche Fragen hinsichtlich des Zuschusses sind bei der Umsetzung des Förderprogrammes noch zu klären.

Bewertung der Verwaltung zur finanziellen Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Landkreis Ravensburg

Kreisumlage – das falsche Steuerungs- und Finanzierungsinstrument

Beim Wohnungsbaugipfel der Bundesregierung am 21.09.2018 wurde folgendes beschlossen:

- Bau von 1,5 Millionen neuer Wohnungen und Eigenheime ermöglichen
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit fünf Milliarden Euro von 2018 bis 2021
- steuerliche Förderung des Baus von Mietwohnungen
- Einführung des Baukindergeldes mit 1.200 Euro je Kind pro Jahr (Laufzeit: 10 Jahre)
- Erhöhung des Wohngeldes ab 2020
- Anpassung der Wohnungsbauprämie
- Städtebauförderung auf Rekordniveau: 790 Millionen Euro
- Stärkung der Mieterrechte durch verbraucherfreundliche Mietpreisbremse
- günstigeres Bauland vom Bund für den sozialen Wohnungsbau in Kommunen

- serielles und modulares Bauen fördern
- Bauplanung und -genehmigungen vereinfachen

Das Land Baden-Württemberg stellt für das Förderprogramm Wohnungsbau in den Jahren 2018 und 2019 einen jährlichen Bewilligungsrahmen in Höhe von 250 Mio. €, somit insgesamt 500 Mio. € zur Verfügung. Dieser Förderrahmen wird wie oben bereits ausgeführt, bisher im Landkreis Ravensburg nicht in Anspruch genommen.

Die Verwaltung sieht daher auf der Ebene des Landkreises keinen zusätzlichen Handlungsbedarf für eine finanzielle Förderung.

Eine Finanzierung einer solchen Förderung über den Kreishaushalt würde nur eine Umverteilung von Finanzmitteln innerhalb der Städte und Gemeinden im Landkreis darstellen. Die Finanzierung des Kreishaushalts erfolgt – im wesentlichen Teilen – über die Finanzausweisungen des Landes nach dem Finanzausgleichsgesetz sowie über die Kreisumlage. Nachdem es sich bei der vorgeschlagenen finanziellen Förderung des sozialen Wohnungsbaus um eine Freiwilligkeitsleistung handelt, würde die Finanzierung dieser letztendlich über den Anteil „Kreisumlage“ erfolgen. Damit wäre dies ein umlagefinanziertes Instrument für das Gebiet des Landkreises Ravensburg. Alle Städte und Gemeinden würden über die Kreisumlage in den Fördertopf einzahlen. Einzelne würden über die Förderung wieder davon profitieren.

Die Städte und Gemeinden kennen die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen am besten. Innerhalb der kommunalen Familie sind sie daher auch die Städte und Gemeinden am besten in der Lage, die für ihr Gemeindegebiet beste Lösung zu finden. Aus der Sicht der Verwaltung sollten in diesem Aufgabenbereich zudem die Städte und Gemeinden selbst über den Einsatz ihrer Finanzmittel entscheiden. Dies erfolgt bereits derzeit in verschiedenen Handlungsfeldern. Nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen fördern die Städte und Gemeinde Aitrach, Aulendorf, Bad Wurzach Bergatreute, Fronreute, Horgenzell, Isny, Leutkirch, sowie Vogt bereits Familien mit Kindern beim Erwerb von Bauland oder Wohneigentum.

Zudem wurden in verschiedenen Städten und Gemeinden die Angebote der beiden Wohnbaugenossenschaften angenommen und gemeinsame Projekte in die Wege geleitet.

Wie bereits in der Sitzung des Kreistags vom 23.03.2016 dargestellt, stehen die beiden gemeinwohlorientierten Baugenossenschaften den Städte und Gemeinden als erfahrene und kompetente Partner zur Umsetzung von Wohnbauprojekten zur Verfügung.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Einordnung eines finanziellen Betrags des Landkreises im Haushalt:

Zuschüsse zu Wohnungsbauprojekten sind Investitionskostenzuschüsse, die im Finanzhaushalt abzubilden sind. Die Finanzierung würde über die Abschreibungen im Ergebnishaushalt erfolgen.

gez. Sybille Schuh / 02.10.2018

gez. (Name Amtsleitung FI / Datum)

Anlagen:

Anlage 1 zu 0113-2018 - Entwurf Förderrichtlinie Sozialer Wohnungsbau im
Landkreis Ravensburg