

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: 50.3-Btk

Datum: 10.10.2022

Vorlage, DS-Nr. 2022/0957

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion	19.10.2022			

Betreff: Ankauf von Belegungsrechten an Wohnungen in Troisdorf
hier: Antrag der Fraktion DIE FRAKTION vom 11.09.2022

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

Auf den Antrag von „Die Fraktion“ vom 11.09.2022 wird inhaltlich verwiesen.

Richtig ist, dass das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen mit Runderlass vom 05.09.2022 (Inkrafttreten 07.09.2022) die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022) neugefasst hat. Der entsprechende Erlass ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Bis dahin war seit 2021 im Rahmen eines Modellversuchs lediglich den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster der Weg der Förderung des Erwerbs von (Belegungs-) Bindungen eröffnet. Mit den neuen BEB NRW 2022 wurde dieser Modellversuch nunmehr auf alle Gemeinden der Mietenstufe 4 (zu denen auch Troisdorf gehört) ausgeweitet.

„Die Fraktion“ bittet neben der Prüfung des Erwerbs von (Belegungs-) Bindungen auch darum, die Verfügungsberechtigten auf die Möglichkeit von Tilgungsnachlässen

bei Bindungsverlängerungen hinzuweisen. Auch hierzu ist der Vorlage die maßgebliche Bestimmung aus den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) auszugsweise als Anlage beigefügt.

Zu den einzelnen Punkten weist die Verwaltung auf folgendes hin:

Erwerb Zweckbindungen / Belegungsbindungen

Zunächst einmal bleibt festzuhalten, dass die Zuständigkeit für die Förderung (und somit auch die Verpflichtung zur rechtssicheren Beratung über bestehende Fördermöglichkeiten) beim Landrat des Rhein-Sieg-Kreises liegt.

Auf Nachfrage hat die Abteilung Wohnungsbauförderung beim Landrat mitgeteilt, dass bisher keine Anträge auf Förderung des Erwerbs von Bindungen eingegangen seien. Auf weitere Nachfrage teilte sie mit, dass derzeit (insbesondere aufgrund fehlender personeller Ressourcen) keine Planungen bestehen, eine öffentliche oder auch gezielte Information potentieller Förderinteressent*innen vorzunehmen.

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen als Eigentümerin oder Eigentümer von Wohnraum oder sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an Wohnraum Berechtigte. Die von „Die Fraktion“ begehrte Beantragung von Mitteln noch in 2022 und frühzeitig für 2023 durch die Verwaltung ist also tatsächlich nicht möglich.

Grundsätzlich schätzt die Verwaltung das Instrument als nicht erfolversprechend ein.

Gemäß Runderlass förderfähig sind der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen,

- a. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),
- b. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder
- c. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

Einzig akut hilfreich zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum könnte der Erwerb an Zweckbindungen von freien Wohnungen gemäß Buchstabe a) sein; allerdings gibt es keinen nennenswerten Leerstand von Wohnraum in Troisdorf und die gemäß Runderlass mögliche Dauer der zu erwerbenden Zweckbindung wäre auf 5 oder 10 Jahre beschränkt. Dafür müsste die Eigentümerin oder der Eigentümer auf die Möglichkeit der eigenen Auswahl von Mieter*Innen verzichten und eine Begrenzung der Miete auf derzeit (für Troisdorf) 6,40 € / qm hinnehmen. Die Förderhöhe betrüge 2,00 €/qm/Monat der Zweckbindung.

Bei dem Erwerb von Zweckbindungen an bereits vermieteten Wohnungen gemäß Buchstabe b) würden tatsächlich ausschließlich bereits mit Wohnraum versorgte Menschen profitieren, so sie denn nachweisen, dass sie aktuell über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Der Mietvertrag bliebe unverändert bestehen und die Eigentümerin oder der Eigentümer müssten sich verpflichten, die Miete maximal bis zur derzeitigen Bewilligungsmiete (6,40 €/qm) zu erhöhen oder für den Fall, dass die Miete bereits darüber liegt, diese sogar auf diesen Betrag zu

reduzieren. Auch hier betrüge die Förderhöhe 2,00 €/qm/Monat der Zweckbindung, beginnend mit der Vorlage eines gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS).

Der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen, deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen), ist sogar anachronistisch, weil er sogar zu einer bisher nicht möglichen Erhöhung der Miete bis zur derzeitigen Bewilligungsmiete führen würde, was nachzeitigem Rechtsstand für die Dauer der Nachwirkungsfrist nicht möglich wäre. Hier betrüge die Förderhöhe 1,00 €/qm/Monat der Zweckbindung.

Insgesamt sieht die Verwaltung in keinem der möglichen Fördertatbestände eine geeignete Methode, kurzfristig eine bemerkenswerte Entlastung auf dem Wohnungsmarkt gerade für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht zu angemessenen Konditionen auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, herbeizuführen. Die Konditionen sind auch für die Eigentümer*innen nicht so attraktiv, als dass Sie von der Möglichkeit einer Förderung Gebrauch machten.

Dies zeigt auch das Ergebnis des Modellprojektes im Jahr 2021 in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, wonach im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsbindungen“ der Erwerb von **keiner einzigen Wohneinheit** gefördert wurde (s. Anlage „Auszug „Wohnraumförderung 2021“ statistischer Bericht NRW von MHKBD und NRW.BANK).

Bindungsverlängerungen

Zur Frage der möglichen Bindungsverlängerungen mit einem möglichen Tilgungsnachlass von 15 % (bei 10-jähriger Bindungsverlängerung) bzw. 20 % (bei 15-jähriger Bindungsverlängerung) auf die jeweiligen Restvaluten wird auf die beigefügte Anlage „Auszug aus den Wohnraumförderbestimmungen –WFB- 2022“ verwiesen.

Dort ist das vorgesehene Verfahren eindeutig beschrieben. Danach soll die Bewilligungsbehörde (hier: Rhein-Sieg-Kreis) spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle (hier: Stadt Troisdorf) eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 8.1.1 Satz 2). Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt wird, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin.

Eine solche Mitteilung der Bewilligungsbehörde Rhein-Sieg-Kreis zur Vornahme einer Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung durch die Stadt Troisdorf ist bis jetzt **in keinem Falle** eingegangen.

Ungeachtet der beschriebenen Einschätzung der Verwaltung, wird die Verwaltung wie gewünscht bei den genannten größeren Wohnungsinhaber*innen in Troisdorf das grundsätzliche Interesse an der Förderung abfragen und über das Ergebnis in der nächsten Sitzung berichten.

Zahl der Miet-/Belegungsbindungen

Ausweislich der jährlichen Wohnraumbestandsstatistik für die NRW.BANK stellt sich die Situation zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Mietwohnungen in der Darlehensverwaltung der NRW.BANK

Einkommensgruppe A 558 WE
Einkommensgruppe B 194 WE

Mietwohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Rückzahlung

Einkommensgruppe A 1.651 WE
Einkommensgruppe B 14 WE

davon Auslauf der Nachwirkungsfrist

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
zum 31.12.2022	43 WE	-- WE
zum 31.12.2023	34 WE	-- WE
zum 31.12.2024	63 WE	-- WE
zum 31.12.2025	260 WE	-- WE
zum 31.12.2026	241 WE	-- WE
zum 31.12.2027	395 WE	-- WE
zum 31.12.2028	48 WE	-- WE
zum 31.12.2029	448 WE	-- WE
zum 31.12.2030	74 WE	14 WE
zum 31.12.2031	45 WE	-- WE

In Vertretung

Tanja Gaspers
Erste Beigeordnete