



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
I	2024/067	16.04.2024

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	16.05.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.05.2024	Entscheidung	öffentlich

IstaG-Modell Wohnen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Lage des Wohnungsmarktes, zum Bedarf an gefördertem Wohnraum und zur aktuellen Beschlusslage zum IstaG-Modell Wohnen zur Kenntnis.
2. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Schaffung von kommunalem Wohnraum (Wohnungswirtschaftlicher Vergleich der 5-Jahres-Zielhorizonte 500 Wohneinheiten und 300 Wohneinheiten im Rahmen des IstaG-Modell Wohnen, Wohnungswirtschaftliche Modellrechnungen von Bauvorhaben, Vergleich Realisierung durch IstaG-Modell Wohnen oder durch Kommunalverwaltung,) zur Kenntnis.
3. Der Rat erkennt die Notwendigkeit zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen unter Beteiligung der Gemeinde Ostbevern an.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Ratsaufträge weiterer Kommunen, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für die Gemeinde Ostbevern in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Notwendige Mittel für die weitere Vorbereitung des Gründungsprozesses werden im Haushalt 2024 bis zur max. Höhe von 22.000,-€ freigegeben.
5. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Aufträge weiterer Kommunen, im Zusammenwirken mit den Verwaltungen dieser Kommunen die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens in

einer von der Förderrichtlinie für neue Interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

6. Der Rat bekräftigt die Absicht, mit dem regionalen Gemeinschaftsunternehmen einen gemeinsam genutzten Dienstleister für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung kommunalen Wohnungsbaus und einen Geschäftsbesorger für die lokalen Wohnungsbaugesellschaften zu schaffen. Damit sollen möglichst dauerhaft - bzw. den Förderrichtlinien entsprechend mindestens für einen Zeitraum von fünf Jahren - und unter Bündelung von Ressourcen der Aufbau eines Kommunalen Wohnungsbestandes in den beteiligten Kommunen der Stadtregion Münster unterstützt und ein strategischer Partner für die Stadtentwicklung geschaffen werden.
 7. Der Rat beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit den beteiligten Kommunen beim Land NRW für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens in einer von der Förderrichtlinie für neue interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform einen Antrag zur Gewährung von Fördermitteln zu stellen.
 8. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen im Zusammenwirken mit den beteiligten Kommunen eine Ausschreibung für die Stelle „Geschäftsführung des regionalen Gemeinschaftsunternehmens“ vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen, sobald die Rahmenbedingungen für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens klar definiert sind.
 9. Der Rat begrüßt es aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des IstaG-Modell Wohnen ausdrücklich, wenn weitere Kommunen aus der Stadtregion und aus dem Münsterland der Gründungsinitiative zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen beitreten.
-

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Vorlage 126/2023 dargestellt und im Falle der Umsetzung des IstaG-Modells im späteren Verlauf abhängig von der gewollten Bautätigkeit der Gemeinde Ostbevern. Die anteiligen Kosten für die Einleitung des Gründungsprozesses in 2024 werden bei 8 beteiligten Kommune auf rund 22.000,- €/Kommune kalkuliert. Diese Summe ist im Haushalt 2024 eingestellt, gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 22.02.2024 mit einem Sperrvermerk versehen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Vorbemerkung

Um dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen wurde im Herbst 2023 in 8 Kommunen innerhalb der Stadtregion Münster über die Einleitung eines Gründungsprozesses zur Verwirklichung des IstaG-Modells beraten. In dem Gründungsprozess sollen im Zusammenwirken mit Ratsvertretern der mitwirkenden Kommunen die notwendigen Gründungsentscheidungen vorbereitet werden. Der Beratungsprozess in Ostbevern wurde im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2024 zuletzt in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22.02.2024 fortgesetzt. Es ging dabei insbesondere um die Bereitstellung der für den weiteren Prüfungs- und Gründungsprozess vorgesehenen Haushaltsmittel. Allerdings wurden auch grundsätzliche Aspekte insbesondere der Notwendigkeit zur Beteiligung an einer Genossenschaft noch einmal erörtert und die Frage in den Raum gestellt, ob die Aufwände für die Investitionsprojekte und anschließenden Verwaltung nicht besser verwaltungsintern ohne Beteiligung an einer solchen Gesellschaft getragen werden könnten. Es ergab sich folgende Beschlusslage:

1. Die im Haushaltsentwurf berücksichtigten Gelder für die interkommunale Wohnungsbaugesellschaft (IstaG) sind aus dem Haushaltsentwurf mit einem Sperrvermerk zu versehen. Dieser kann nur aufgehoben werden, wenn die nachfolgenden Punkte (2-4) nicht zum Ziel der zeitnahen sozialverträglichen Wohnraumbeschaffung führen.
(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)
2. An der Prüfung einer Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist festzuhalten. Ziel soll insbesondere sein, die Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum durch private Investoren aufzuzeigen. Anforderungen an VOB, HOAI, sowie Steuer Vor- bzw. Nachteile sind dabei ebenfalls aufzuzeigen.
(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)
3. Zeitnah und vor der Entscheidung über die Freigabe des Sperrvermerks der Gelder hinsichtlich der Gründung der IstaG sind mind. 3 Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung auszuschreiben. Die Vergabe ist an die Inanspruchnahme der aktuellen Bestimmungen der Wohnraumförderung der NRW.BANK zu binden.
(Beschluss: einstimmig)
4. Vor Freigabe des Sperrvermerks sind Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen zu führen. Ziel dieser Gespräche soll sein, die sozialverträglichen Bestimmungen über den Zeitraum der bisherigen Mitpreisbindung beizubehalten. Die NRW.BANK gewährt bisher dafür finanzielle Mittel.

(Beschluss: einstimmig)

Den Beschlussvorschlägen der aktuellen Vorlage liegen die ursprünglichen Beschlussvorschläge zur IstaG-Modell Wohnen Initiative zu Grunde.

Zu Beschlusspunkt 1

Rückblick

Für die Entscheidung über die Mitwirkung im Gründungsprozess sind die Rahmenbedingungen, Lage und die Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt essentiell. Mit der entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung (eWoBaB) wurde zuletzt ein umfassendes Bild zur Wohnungsmarktsituation in den Städten und Gemeinden der Stadtregion Anfang 2022 generiert. Demnach musste ein Bedarf zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum konstatiert werden, weil das Mietpreisniveau die Bezahlbarkeitsgrenzen einer zunehmenden Bevölkerungsgruppe bis in die Mitte der Gesellschaft überschreitet und bis 2030 die preisgedämpften Mietwohnungsbestände infolge auslaufender Mietpreisbindungen abnehmen werden. Mitte 2023 haben sich die IstaG-Kommunen anhand einer Modellrechnung der NRW Bank zum Stichtag 31.12.2021 zum Bedarfsvolumen positioniert.

Zwischenzeitlich sind weitere Erkenntnisse zur Wohnungsmarkt- und Wohnbedarfssituation offenkundig geworden.

Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand

Die NRW Bank hat Ende 2023 ihre Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2022 aktualisiert. Ein Blick auf das erweiterte Umfeld der Stadt Münster (Tabelle Anlage 1) offenbart sehr unterschiedliche Ausgangslagen mit allerorts großen Abgängen von Wohnungen mit Mietpreisbindung.

Die in der IstaG-Initiative ausgerufene Zielgröße, 3% des Wohnungsbestandes als öffentlich-geförderter Wohnungsbau bis 2030, wird bereits Ende 2022 im Bestand von mehr als ein Drittel der dargestellten Kommunen und zur Hälfte deutlich (mehr als 4%) überschritten. Darüber hinaus verfügen einige Kommunen auch über einen Sockel preisgedämpfter Wohnungen, zum Beispiel gemeindeeigenen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau, der gleichsam Ausdruck der sozialpolitischen Positionierung der Kommune ist. Aus dem innerregionalen Vergleich ist die Frage zu stellen, ob zumindest langfristig, über die 3% hinaus, höhere Zielgrößen angestrebt werden müssen. Die tabellarische Übersicht offenbart auch, die Notwendigkeit zum Ersatz der wegfallenden Wohnungsbestände mit Mietpreisbindung unterstellend, außerordentlich hohe Bauleistungserfordernisse von mehreren Tausend Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in dieser Region. Hier ist die Immobilienwirtschaft gefragt, in

Abstimmung mit den Kommunen entsprechenden Wohnungsbau zu errichten. Aus Sicht der Verwaltung wird diese Säule voraussichtlich nicht ausreichen, allein um die wegfallenden Wohnungsbestände mit Mietpreisbindung zu kompensieren.

Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW Bank

Im jüngsten Wohnungsmarktbericht der NRW Bank (Dezember 2023) sehen die Experten ein eingetrübtes Geschäftsklima im Wohnungsbau, sie sehen insbesondere eine Verschlechterung des Investitionsklimas im Neubau. Wesentlichen Anteil hieran haben die zuletzt sprunghaft gestiegenen Baupreise und das Zinsniveau.

Die Wohnraumförderung des Landes stellt in dieser Situation eine unverzichtbare und stützende Säule in der Wohnraumversorgung dar.

Gleichzeitig hält auch landesweit das Bevölkerungswachstum unvermindert an. Die Wohnraumnachfrage ist in den dynamischen Regionen des Landes, wie auch in der Stadtregion Münster, nach wie vor hoch. Die Umlandgemeinden Drensteinfurt, Altenberge und Ostbevern prägt dabei neben dem landesweiten Trend ein erfreuliches überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum in Münster und in relativ gleicher Ausprägung auch in den Umlandgemeinden mit zusätzlichen Wohnversorgungserfordernissen. Die Gemeinden zählen außerdem zu den ausgesprochen hochpreisigen Regionen in NRW, die für bestimmte Gruppen wie Auszubildende, Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern und Transferleistungsbezieher Marktzugangsschwierigkeiten auslösen. Hier ist außerdem nicht auszuschließen, dass infolge des demografischen Wandels die Zahl der Bezieher von Grundsicherung im Alter zukünftig wachsen wird und diese geeignete barrierefreie Wohnungen im preisgünstigen Segment benötigen. Außerdem ist zu erwarten, dass aus den älteren Einfamilienhausgebieten ein Bedarf für bezahlbare barrierefreie Wohnungen vor Ort entstehen wird.

Auf diesen Wohnungsbedarf hat die Stadtregion im Landesvergleich im Zeitraum 2020 – 2022 mit einer überdurchschnittlichen Bautätigkeit reagiert. So lagen die Bautätigkeit in Altenberge, Drensteinfurt und Ostbevern deutlich über dem NRW-Mittelwert (27 Wohnungen pro 10000 Einwohner). Diese Bautätigkeit, auch im Geschosswohnungsbau, ist allerdings offenkundig nicht hinreichend gewesen. Das Angebot verfügbarer Mietobjekte konnte offenkundig nicht mit der hohen Nachfrage mithalten: Der Mietwohnungsmarkt ist somit nach wie vor sehr angespannt. Bei den Kaufpreisen für Einfamilienhausgrundstücke zeichnet sich, nach jahrelangen Preisanstiegen, erstmals eine Marktberuhigung ab, die vorrangig aus dem ungünstigen Investitionsklima resultiert; eine Marktsättigung kann hier nicht unterstellt werden. Vielmehr wurden zuletzt und werden infolge der ungünstigen Marktbedingungen Eigentumsmaßnahmen zurückgestellt und damit zusätzliche Nachfrage im Mietwohnungsmarkt ausgelöst.

Landesweit hält auch der deutliche Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten unvermindert an. Ein Indiz für die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sind die Entwicklung der Gemeinden zum größten Mieter von Wohnungen für versorgungsbedürftige Gruppen/ Personen. Hier stellt insbesondere die anhaltende Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung Kommunen vor die Herausforderung neben wohnbaulichen Interimslösungen (Belegung Turnhallen, Aufstellung von Containern pp.) dauerhaft sozial- und städtebaulich verträgliche Wohnraumangebote zu schaffen.

Gebietskulisse zur Wohnraumförderung NRW

Das Land NRW hat Anfang 2024 die neuen Gebietskulissen für die Wohnbauförderung NRW veröffentlicht. Diese sollen Grundlage für die nächste Anpassung der Wohnraumförderung (Förderrichtlinie 2024) des Landes sein. „Um den aktuellen Entwicklungen und sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und sie förderseitig adressieren zu können, ist eine regelmäßige Aktualisierung der Gebietskulissen essenziell. So lassen sich gewandelte Bedarfe und Marktsituationen sachgerecht aufgreifen.“ Im Ergebnis ist damit beabsichtigt, die Förderpraxis räumlich differenziert und in den Kommunen entsprechend ihrer Problemlagen/ Handlungsbedarfe zu gestalten. Dazu sind in den Gebietskulissen insgesamt fünf Niveaustufen eingerichtet. Die vier Kommunen Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sind aufgrund ihrer Extremwerte in der Kategorie 4+ eingeordnet. Alle weiteren Kommunen sind in den Niveaustufen 1=niedrig, 2=unterdurchschnittlich, 3= überdurchschnittlich und 4=hoch eingestuft. Die neue Gebietskulisse skizziert insoweit im landesweiten Vergleich und gemeindescharf eine Einschätzung zur Wohnungsmarktlage, hier von besonderem Interesse sind die Kulissen zum Mietwohnungsmarkt.

In der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum werden die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau im Verhältnis der Kommunen zueinander erfasst. Hier fließen die Angebotsmieten (2021/2022, ihre Dynamik (2019 – 2022) und die Baulandpreise (2022) ein. Diese Kulisse bildet die Grundlage für die künftigen Förderbedingungen im öffentlich-geförderten Wohnungsbau.

Aus der Stadtregion Münster sind in der neuen Gebietskulisse nunmehr 5 Kommunen Altenberge, Drensteinfurt, Ostbevern, Telgte und Havixbeck (alle IstaG-Kommunen) wie auch weitere 70 Kommunen in NRW in der höchsten Stufe 4 eingeordnet.

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum bildet eine Grundlage für den landesweiten Einsatz der Förderkontingente durch die Bewilligungsbehörden. Bei der Ermittlung werden die allgemeine Wohnungsmarktentwicklung (Mietangebote unter 7,74 €/qm (-landesweiter Median) und die Haushaltsentwicklung bis 2050) sowie die Situation spezifischer Nachfragegruppen (z. B. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Bezug von Wohngeld, Auszubildende, etc.) berücksichtigt. Hohe Einstufungen (4) er-

halten hier insbesondere die Ballungsräume und die großen Städte. In ihrem Umfeld, wie auch in den Umlandgemeinden der Stadtregion, wird oftmals nicht die höchste Stufe erreicht. Insofern dokumentieren die Einstufungen den hohen Handlungsbedarf in der Stadtregion: Ostbevern und Havixbeck in der Stufe 4 und die anderen stadtre-gionalen Kommunen in der Stufe 3.

Sachstand zum IstaG-Modell Wohnen

Ende letzten Jahres haben die Räte der stadtre-gionalen Kommunen Everswinkel, Ha-vixbeck, Sendenhorst und Telgte die Beschlüsse zur Einleitung eines Gründungspro-zesses vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Beschlüsse in weite-ren Kommunen gefasst.

Der Rat der Gemeinde Senden hat sich Ende 2023 gegen eine Mitwirkung im IstaG-Modell Wohnen ausgesprochen. Der Rat hat sich zur Gründung einer Sendener Woh-nungsbaugesellschaft mit anderen Partnern entschieden.

In den vergangenen Monaten hat auch der Rat der Stadt Warendorf die Notwendig-keit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in seinem Stadtgebiet erörtert. Schlussendlich hat der Rat der Stadt Warendorf im Februar 2024 beschlossen zur Neuschaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum ein 3-Säulen-Modell anzustre-ben. Damit ist beabsichtigt, die Schaffung des notwendigen bezahlbaren Wohnraums

1. über eine Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e.G,
2. über eine Teilnahme am IstaG-Modell Wohnen und
3. über eine Akquise privater Investoren

zu erreichen. Der Rat der Stadt Warendorf hat in diesem Rahmen auch den abge-stimmten Beschlussvorschlägen der IstaG-Kommunen zur Mitwirkung an dem Grün-dungsprozess zugestimmt.

Damit haben bis jetzt fünf Kommunen ihre Teilnahme am IstaG-Gründungsprozess erklärt.

Zu Beschlusspunkt 2

Im Kontext der Entscheidung über eine Mitwirkung in einem IstaG-Gründungsprozess sind zahlreiche Fragen zur voraussichtlichen Kostenbelastung der Kommunen durch einen IstaG-Betrieb aufgeworfen worden.

Den nachfolgenden Ausführungen ist vorzuschicken, dass mehrere Berechnungs-

annahmen gegenüber 2023 angepasst werden mussten, die zusammengefasst bewirken, dass der geförderte Wohnungsbau in den drei Kommunen im Vergleich zum Vorjahr deutlich günstiger realisiert werden könnte. Die Veränderungen resultieren aus Marktanpassungen (Baukosten, Zins für Baudarlehen) und aus veränderten Konditionen der Wohnungsbauförderung, u. a. infolge der höchsten Einstufung in das Kostenniveau Mietwohnraum (Vergl. Folie 8 der Anlage 2).

2.1 Wohnungswirtschaftliche Tragfähigkeit des IstaG-Modells bei geringerer Bauleistung

Im Exposé ist ausgeführt, dass in der Wohnungswirtschaft von einer wohnungswirtschaftlichen Tragfähigkeit ausgegangen werde, wenn mittelfristig, z. B. innerhalb von 5 Jahren (2025 bis 2030), ein Wohnungsbestand von 500 Wohneinheiten erreicht wird. Bei 6, 7 bzw. 8 teilnehmenden Kommunen würde dieser Zielwert mittelfristig eine Bauleistung im Mittel von ca. 83, 70 bzw. 62 Wohneinheiten pro Kommune erfordern. Auf diesen Zielwert, 500 WE, sind alle Berechnungen im Exposé ausgerichtet. Hier ist die Frage nach der Tragfähigkeit des Modells für den Fall deutlich niedrigerer Bauleistungen, z. B. infolge haushalterischer Grenzen, im oben genannten Zeitraum gestellt worden. Die Geschäftsstelle der Stadtregion hat deshalb Quaestio Forschung & Beratung mit der Erstellung wohnungswirtschaftlichen Berechnungen für Bauleistungen von 500 Wohneinheiten (Szenario 1) und 300 Wohneinheiten (Szenario 2) beauftragt. Der zweite Zielwert würde bei 6, 7 bzw. 8 teilnehmenden Kommunen eine Bauleistung im Mittel von ca. 50, 42 bzw. 37 Wohneinheiten innerhalb von 5 Jahren erfordern. Die geringere Zielgröße für die ersten 5 Jahre schließt nicht aus, langfristig einen Wohnungsbestand von 500 Wohneinheiten, z. B. bis 2034, anzustreben.

Infolge der geringeren Zielgröße bedürfen die Verrechnungspreise, zumindest in den ersten fünf Jahren, für die Wohnungsverwaltung und die Bauherrenaufgabe an die Gemeinschaftsgesellschaft einer Erhöhung von 650€/WE/Jahr auf 950€/WE/Jahr und von 3000€/WE auf 5000€/WE. Die damit verbundene Kostenbelastung für die Kommunen würde damit infolge der geringeren Bauleistung auf dem gleichen Niveau verbleiben (Folien 3 und 4 der Anlage 2). Bei, über den mittelfristigen Zeitraum hinaus, fortgesetzter Bautätigkeit können die Verrechnungspreise ggf. neu bestimmt werden.

Für das in Rede stehende Gemeinschaftsunternehmen ist im Szenario 2 der Personalbestand gegenüber dem Szenario 1 geringfügig zu reduzieren. Außerdem wird im Berechnungsmodell des Szenarios 2 die Bautätigkeit auf 40 WE je Gemeinde (bei 7 teilnehmenden Kommunen) innerhalb der ersten fünf Jahre begrenzt, sodass ab dem sechsten Jahr eine Konzentration auf die Wohnungsbe-

wirtschaftung erfolgt. Entsprechend wird die Geschäftsführung ab dem 6. Jahr hier nur hälftig angerechnet, die andere Hälfte stände für weitere (neue) Bauaufgaben zur Verfügung.

Die- Folien 24 und 25 der Anlage 2 belegen, dass auch bei reduzierter Bautätigkeit im Szenario 2 die Wirtschaftlichkeit des Gemeinschaftsunternehmens nicht gefährdet ist. In beiden Fällen verbleibt im ersten Jahr ein zu erwartendes Defizit in gleicher Größenordnung. Hierzu ist geplant, einen Förderantrag an das Land NRW für eine „Starthilfe“ zum Gemeinschaftsunternehmen zu richten. Ziel ist es, den Förderantrag noch vor den Sommerferien 2024 auf den Weg zu bringen. Hierbei wird in einem ersten Schritt mit einem möglichen Fördermittelgeber die Förder-unschädlichkeit der geplanten Arbeiten abgestimmt. Nach aktuellem Sachstand ist zur Beteiligung einer einzelnen Kommune an der Förderung zwingend der Ratsbeschluss gemäß Beschlussvorschlag erforderlich. Danach ist aktuell festzuhalten:

- Ein späterer Beitritt einer Kommune zum Förderantrag schließt sich nach bisherigen Erkenntnissen aus.
- Diese Nicht-Teilnahme am Förderantrag schließt jedoch eine spätere Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft für diejenigen Kommunen nicht aus, die erst zu einem späteren Zeitpunkt ihre Beschlüsse dazu fassen – nur eben ohne die Erleichterung durch einen Förderanteil.

Bei ausbleibender Förderung wäre das Defizit von allen mitwirkenden Kommunen anteilig zu finanzieren. Im Anschluss werden positive Jahresergebnisse erzielt. Lediglich in einem Jahr mit Auslaufen der modellbedingt begrenzten Bautätigkeit wird ein Defizit erzielt, welches durch den Vorjahresüberschuss kompensiert werden könnte. Im weiteren Verlauf wird deutlich, dass das Gemeinschaftsunternehmen auch bei ausschließlicher Wohnungsbewirtschaftung positive Jahresergebnisse erzielen würde.

Im anstehenden Gründungsprozess wird das voraussichtlich angestrebte Bauvolumen unter den teilnehmenden Kommunen abzustimmen und die Verrechnungspreise entsprechend zu konfigurieren sein. Zur Frage der Auswirkungen der erhöhten Verrechnungspreise auf die Wirtschaftlichkeit der kommunalen Bautätigkeit sowie der lokalen Wohnungsbaugesellschaften wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

2.2 Kostenbelastung für die Kommune bei Realisierung eines exemplarischen Bauvorhabens im Rahmen des IstaG-Modell Wohnen

Zur Frage der voraussichtlichen Kostenbelastung hat die Geschäftsstelle Stadtregion das Büro Quaestio Forschung & Beratung beauftragt, für die Kommunen Altenberge, Drensteinfurt und Ostbevern jeweils exemplarisch eine wohnungswirtschaftliche Berechnung für ein Bauvorhaben im Rahmen des IstaG-Modell Wohnen durchzuführen. Dabei wurden die oben genannten Szenarien 1 und 2 und die aktuellen Förderbedingungen zugrunde gelegt. Die Berechnungsergebnisse sind in den Folien 9 bis 20 der Anlage 2 dargestellt. Die Berechnungen für die drei Kommunen decken ein Spektrum von Bauvorhaben mit Wohneinheiten zwischen 10 bis 36 WE ab. Die Verrechnungspreise für die Bauherrenaufgabe sind als Aufschlag auf die Standardbaukosten (davon Bauherrenaufgabe) gesondert aufgeführt. Die Verrechnungspreise für die Wohnungsbewirtschaftung sind in den Bewirtschaftungskosten integriert. Bei einem Vergleich dieser Verrechnungspreise mit Marktangeboten ist zu berücksichtigen, dass im IstaG-Modell Wohnen das Gemeinschaftsunternehmen sich aus den Verrechnungspreisen refinanziert und gleichzeitig auch noch ohne gesonderte Rechnungsstellung die operative Geschäftsführung der lokalen Wohnungsbaugesellschaften übernimmt.

Alle Berechnungen profitieren von den deutlich besseren Förderbedingungen. So beträgt der Tilgungsnachlass beim Förderdarlehen jeweils 40% mit dem Ergebnis, dass nach 30 Jahren neben dem Vermögensaufbau (Guthaben und Vermögenswert 30 Jahre nach Fertigstellung = in Summe VoFi-Endwert) weit mehr als die Hälfte der Schulden getilgt worden sind.

Für die Realisierung der Vorhaben haben die Kommunen neben dem Förderdarlehen haushaltswirksam das jeweilige Grundstück, Eigenkapital und ein zusätzliches Bankdarlehen einzubringen. Das Eigenkapital korrespondiert mit dem Finanzierungsbedarf insgesamt (10 %) und mit der negativen Liquidität in den ersten drei Jahren nach Projektstart. Im Berechnungsmodell wird davon ausgegangen, dass auch das Eigenkapital durch einen Kommunalkredit eingestellt wird. Bei einer Bereitstellung des Eigenkapitals, ggf. auch nur anteilig, aus dem Haushalt würden sich die Kapitaldienste reduzieren. Eine Realisierung im Rahmen des IstaG-Modell Wohnen in Verbindung mit den günstigeren Förderbedingungen eröffnen trotz der niedrigen Miete eine wirtschaftliche Perspektive für die Bauvorhaben (Siehe Eigenkapitalrendite). Eine insgesamt geringere Bautätigkeit (Szenario 2) reduziert die Eigenkapitalrendite, > 4%, geringfügig, die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben wird damit nicht in Frage gestellt. Gleichzeitig wird ein Vermögensaufbau eröffnet.

2.3 Alternativrechnung: Aufbau kommunaler Wohnungsbestand im Rahmen einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und mit eigenem Personal sowie ohne Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen

In den Unterlagen zum IstaG-Modell Wohnen sind die Vorteile eines Aufbaus von Wohnungsbeständen und Vermögen im Rahmen einer gesonderten kommunalen Gesellschaft dargestellt. Hierzu ist die Frage gestellt worden, ob die Bauherrenaufgaben, die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sowie der Geschäftsbetrieb der kommunalen Gesellschaft nicht durch ein Gemeinschaftsunternehmen im Rahmen des IstaG-Modells, sondern besser durch Einsatz kommunaler Bediensteter bewältigt werden könnte.

Zur Beantwortung dieser Frage werden die IstaG-Modellrechnungen unter vergleichbaren Annahmen, Bau von ca. 40 WE innerhalb von fünf Jahren, einer Umsetzung mit kommunalen Personal gegenübergestellt. Unter 2.1 ist bereits festgestellt worden, dass sich im IstaG-Modell Wohnen die Kostenbelastungen für die Kommunen in den beiden Szenarien 1 und 2 auf einem vergleichbaren Level bewegen.

Im Szenario 2 sind demnach für die Inanspruchnahme des Gemeinschaftsunternehmens in den ersten fünf Jahren Kosten in Höhe von 285 Tsd. € zu tragen. Wenn diese Aufgabe durch die Verwaltung selbst wahrgenommen würde (Vergleiche Folie 5) sind für drei Aufgabenbereiche geeignetes Personal vorzusehen:

- I. ½ Stelle Bauingenieur EG 12 für die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (jährliche Kosten bei Teilzeitbeschäftigung rd 71.910 € nach KGST 2023/2024)
- II. ½ Stelle MA in der Kämmerei im gehobenen Verwaltungsdienst EG 9b für die Verwaltung der Wohneinheiten (jährliche Kosten bei Teilzeitbeschäftigung rd. 57.700 € nach KGST 2023/2024)
- III. ½ Stelle MA im mittleren Verwaltungsdienst EG 6 für die Verwaltung der Gesellschaft (jährliche Kosten bei Teilzeitbeschäftigung rd. 50.280 € nach KGST 2023/2024)

In Summe würde damit durch die Wahrnehmung der Aufgaben in der Kommunalverwaltung in den ersten fünf Jahren Kosten in Höhe von rd. 836 Tsd. € entstehen. Diese sehr deutlich höheren Kosten stimmen mit der Einschätzung überein, dass eine Gründung und ein Betrieb einer Wohnungsbaugesellschaft durch allein eine kleinere Kommune nicht empfehlenswert, weil hochgradig unwirtschaftlich, ist. Der Vergleich bestätigt zugleich die Wirksamkeit der Synergieeffekte, die durch das IstaG-Modell Wohnen eröffnet werden.

2.4 Ausschreibung von mind. 3 Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung

Der entsprechende Beschluss zur Festlegung von Kriterien für die Vermarktung von drei Grundstücken für die Mehrfamilienhausbebauung ist in der Sitzung des Gemeinderats am 25.04.2024 getroffen worden (Verweis auf Vorlage 2024/061).

2.5 Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen

Nach Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses am 22.02.2024 sollten Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen geführt werden mit dem Ziel, die sozialverträglichen Bestimmungen über den Zeitraum der bisherigen Mietpreisbindung beizubehalten. Da der Gemeinde in diesem Zusammenhang keine Informationen vorliegen, erfolgte eine Kontaktaufnahme mit dem Amt für Wohnbauförderung beim Kreis Warendorf. Von dort erfolgte nunmehr die Mitteilung, dass die Daten frühestens Ende Mai zur Verfügung gestellt werden könnten.

Unabhängig von einer Beschlussfassung zur Teilnahme an dem IstaG-Modell Wohnen wird die Gemeinde auftragsgemäß entsprechende Gespräche führen. Beide Aktivitäten (weitere Teilnahme an der Prüfung einer Gründungsinitiative und privates Engagement und Investitionen in sozial geförderten Wohnungsbau) widersprechen sich nicht, sondern ergänzen sich zwingend, wie in der Vorlage und im Exposé nachdrücklich ausgeführt. Es wird jedoch insbesondere wegen der besonderen Notwendigkeit eines vorherigen Ratsbeschlusses zur Teilnahme an einem Förderantrag empfohlen, den Ratsbeschluss nicht von den zeitlich nicht weiter zu beeinflussenden Gesprächen abhängig zu machen.

Als Zwischenfazit sind folgende Punkte festzuhalten.

Auch bei einer Wohnbauleistung von nur 300 Wohneinheiten innerhalb der ersten fünf Jahre nach Gründung kann von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit der lokalen Wohnungsbaugesellschaften und des Gemeinschaftsunternehmens ausgegangen werden. Weitere Bauleistungen im Anschluss würden die Tragfähigkeit des IstaG-Modell Wohnen weiter erhöhen, gleichwohl wäre auch ein Betrieb ohne weitere Bautätigkeit denkbar und wirtschaftlich.

Die vorgelegten Modellrechnungen für Bauvorhaben in Altenberge, Drensteinfurt und Ostbevern erlauben tragfähige Abschätzungen zu den haushalterischen Auswirkungen möglicher kommunaler Wohnbaumaßnahmen in den kommenden Jahren.

Die aktuellen Rahmenbedingungen der Landeswohnbauförderung unterstützen in besonders günstiger Weise den Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes. Dieser ist zugleich kurzfristig ein notwendiger Beitrag zur Wohnraumversorgung und langfristig ein Sockel mit preisgedämpften Wohnungen unter dem unmittelbaren Einfluss der Kommune.

Zu den Beschlusspunkten 3 bis 9

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat eine Teilnahme der Gemeinde Ostbevern im Gründungsprozess zur Realisierung des IstaG-Modell Wohnen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Anlagen

Vorlage 2024/067, Anlage 01 – Wohnungsbestand 2022

Vorlage 2024/067, Anlage 02 – Präsentation Ergebnisse Questio