Mitteilungsvorlage

Rheingau-Taunus-Kreis

Drucksachen-Nr. **X/1464**

Bad Schwalbach, den 27.10.2020
Aktenzeichen:
Erstellerin: Anabel Vattakuzhi

CO Controlling, Beteiligungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	16.11.2020		nein
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2020		ja
Kreistag	01.12.2020		ja

Titel

Konzept für zusätzliche Sozialwohnungen.
Stellungnahme der Verwaltung zum Berichtsantrag Nr. 24/20 der LINKEN-Fraktion vom 22. September 2020.

I. Sachverhalt:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 2020 unter TOP II. 10. DS X/1431 folgenden Beschluss gefasst:

Der Kreisausschuss wird gebeten zu berichten, wie er den Sozialwohnungsmangel im Kreis beseitigen oder zumindest verringern will und ob er dafür ein Konzept erarbeitet hat oder ein Konzept in Arbeit ist.
Zudem möge der KA berichten, wie das Eigenkapital der KWB erhöht werden müsste, damit diese jährlich 100 zusätzliche Sozialwohnungen errichten lassen kann und wie eine solche Eigenkapitalerhöhung auf die Gesellschafter aufgeteilt werden könnte.

In seiner Sitzung am 8. Mai 2018 hat der Kreistag die Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rheingau-Taunus-Kreis zur Kenntnis genommen. In der Strategie wurden drei Handlungsfelder identifiziert, die zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können:

1. Wissenstransfer in die Kommunen und Vernetzung der Kommunen (Werkstattgespräche)
2. Dialog mit den (privaten) Akteuren auf dem Wohnungsmarkt
3. weitere Organisations- und Prozessoptimierung in der Kreisverwaltung

Zusätzlich können flankierende Maßnahmen wie die Information der politischen Entscheidungsträger und die Einflussnahme auf die Planungen des Landes, die Schaffung von preiswertem Wohnraum begünstigen.

An allen Handlungsfeldern wurde in den letzten Jahren gearbeitet. Ein Bericht dazu wurde zuletzt im Kreistag am 27. August 2019 abgegeben. Seitdem wurde im Dezember 2019 ein Werkstattgespräch zum Thema gemeinschaftliches Wohnen im Rheingau-Taunus-Kreis geführt und es wurde intensiv an der Frage gearbeitet, ob die vom Rheingau-Taunus-Kreis übernommenen Kosten der Unterkunft angemessen hoch sind. Die Werkstattgespräche ruhten aufgrund der Coronapandemie, werden nun aber wiederaufgenommen.

Zu der Frage, wie das Eigenkapital der kwb erhöht werden müsste, damit jährlich 100 zusätzliche Sozialwohnungen errichtet werden können, führt die kwb GmbH Rheingau-Taunus wie folgt aus.

Annahme:

1. Wohnungen nach der aktuellen Richtlinie des Wohnraumförderprogramms des Landes Hessen vom 09.09.2020.
2. Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen.
3. 25jährige Mietpreisbindung.
4. Bodenwert 300 – 350,00 €/qm
5. Kommunale Finanzierungsbeteiligung von 10.000,00 €/WE
6. Aktuelles Niveau der Kapitalmarktzinsen
7. Miethöhe je qm netto kalt 7,10 €

Kosten / Mittelbedarf

Durchschnittliche Gesamtkosten je Wohnung 308.000,00 €
Liquiditäts- Eigenkapitalbedarf je Wohnung 92.500,00€
Jährliche Gesamtkosten bei 100 Wohnungen: 30.800.000,00 €

Jährlicher Liquiditäts- Eigenmittelbedarf kwb 9.250.000,00 €

Gesellschafter	2020 Euro	Anteil in %
Rheingau-Taunus-Kreis	4.851.356,75	52,447%
Stadt Idstein	1.889.238,50	20,424%
Stadt Taunusstein	991.526,00	10,719%
Stadt Eltville	323.491,00	3,497%
Gemeinde Hünstetten	236.485,50	2,557%
Stadt Oestrich-Winkel	216.588,75	2,342%
Gemeinde Niedernhausen	143.301,00	1,549%
Stadt Bad Schwalbach	125.337,50	1,355%
Stadt Rüdesheim	102.739,75	1,111%
Stadt Lorch	75.082,25	0,812%
Gemeinde Schlangenbad	58.339,75	0,631%
Gemeinde Kiedrich	40.949,75	0,443%
Gemeinde Aarbergen	40.848,00	0,442%
Gemeinde Hohenstein	39.728,75	0,430%
Gemeinde Walluf	38.443,00	0,416%
Gemeinde Heidenrod	34.058,50	0,368%
Gemeinde Waldems	25.400,50	0,275%
Stadt Geisenheim	17.103,25	0,185%
	9.250.000,00	

II. Auswirkungen auf die demografische Entwicklung:
Keine.
III. Personelle Auswirkungen:
Keine.
IV. Finanzierungsübersicht
Siehe Sachverhalt.

(Frank Kilian)
Landrat