



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

Betreff:

Sachstandsbericht Wohnraumförderung

Beratungsfolge:

17.03.2020 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.



Kurzfassung

Die Ursachen für die nicht in Anspruch genommenen Fördergelder liegen in der ungünstigen Mietenstufe, da Hagen als eine Kommune mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau gilt.

Die günstigen Konditionen der Fremdbanken, die gleichzeitig gestiegenen Baukosten und die von Vermietern oft wenig geschätzten Mietpreis- und Belegungsbindungen, die mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln verbunden sind, haben verhindert, dass Mietwohnraumfördermittel beantragt worden sind.

Die Förderkonditionen 2020 stellen sich attraktiv und vielversprechend dar. Die Verwaltung wird diese den relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt vorstellen.

Begründung

Nachfolgend werden die Ursachen für die nicht in Anspruch genommenen Fördergelder im Bereich der Mietwohnraumförderung aufgeführt:

Hagen ist laut Gutachten der Mietenstufe M2 zuzuordnen und gehört damit zu den Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau. Die Einstufung hat Auswirkungen auf die Förderpauschalen, die Bewilligungsmiete und auf die Konditionen der Darlehen. Die in 2019 maßgebliche Bewilligungsmiete lag bei 5,35 EUR/qm. Bedingt dadurch war die Mindestrentabilität bei der Inanspruchnahme der Fördergelder, die in 2019 mit 0,5 Prozent Zinsen und 0,5 Prozent Verwaltungskostenbeitrag zurückzuzahlen waren, für potentielle Investoren häufig nicht darstellbar. Diese Annahme wird durch den landesweiten Vergleich der Förderzahlen untermauert. Im Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung entfallen 93,3% auf Kommunen, die in den Mietniveaus M3 bis M4+ eingruppiert sind. Lediglich 6,7% wurden in Gemeinden, die in dem Mietniveau M1 oder M2 eingruppiert sind, bewilligt.

Das günstige Zinsniveau der Fremdbanken und die gleichzeitig gestiegenen Baukosten waren weiterhin ein Grund dafür, dass die öffentlichen Mittel nicht attraktiv genug waren. Darüber hinaus wird durch die Inanspruchnahme der Fördergelder eine Mietpreis- und Belegungsbindung ausgelöst und die Vermieter sind dadurch nicht frei in ihrer Mieterwahl.

Ferner hat die in Hagen noch nicht existierende Quotenregelung zur Folge, dass Bauherren bei der Errichtung von Neubaumaßnahmen nicht verpflichtet werden können, einen bestimmten Anteil an geförderten Wohnungen zu schaffen.



Maßnahmen zur Steigerung der Inanspruchnahme der Förderdarlehen:

Die Landesregierung legt jährlich ein öffentliches Wohnraumförderungsprogramm auf; die Priorität liegt dabei auf dem Neubau von Mietwohnungen. Aufgrund der in der Vergangenheit schwachen Nachfrage nach diesen öffentlichen Darlehen in den unteren Mietenstufen wurden die Förderkonditionen für 2020 insbesondere für diese Gemeinden verbessert.

Bei der Anpassung wurden ferner wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen, d.h. ein niedriges Marktzinsniveau, eine Steigerung der Marktmieten und eine Erhöhung von Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten berücksichtigt.

Durch das aktuelle Förderprogramm wurden die Förderdarlehen für die Dauer von 15 Jahren in allen Mietenstufen auf 0,0 Prozent gesenkt (zuzüglich des 0,5%igen Verwaltungskostenbeitrages).

Die Bewilligungsmieten der Mietenstufen 1 bis 3 wurden zusammengefasst und einheitlich auf 5,80 EUR/qm (oberhalb der bisherigen Miete in der Mietenstufe 3) angehoben.

Die Grundpauschalen wurden ebenfalls um mindestens 200 EUR/qm angehoben, so dass höhere Darlehen in Anspruch genommen werden können und entsprechend geringeres Fremdkapital erforderlich ist. Im Bereich der Neubauförderung hat sich die für Hagen gültige Grundpauschale von 1.550 EUR/qm auf 1.980 EUR/qm erhöht.

Darüber hinaus wird ab 2020 der Bau von Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7.000 EUR pro Wohnung gefördert, wenn ein besonderer Bedarf an entsprechendem Wohnraum besteht.

Erstmalig wird auch das Bauen mit Holz mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 0,80 EUR je Kilogramm Holz gefördert, maximal 15.000 EUR je Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und aus nachhaltigen Quellen stammt.

Das bereits bestehende Zusatzdarlehen für die Errichtung von Mietwohnungen mit Passivhausstandard wurde von 100 EUR auf 150 EUR pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche erhöht.

Der Bau von Wohnraum für Rollstuhlnutzende wird mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7.000 EUR (bisher 4.000 EUR) pro Wohnung gefördert, wenn die Wohnungen Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Das Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten bleibt unverändert bestehen. Gefördert werden unter anderem Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Abbrucharbeiten und Sicherungsmaßnahmen. Das Zusatzdarlehen beträgt weiterhin 75 Prozent der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens 20.000 EUR pro geförderter Mietwohnung.

Für die gewährten Darlehen wird im Bereich der Mietwohnraumförderung weiterhin der attraktive Tilgungsnachlass in Höhe von 15 Prozent gewährt; d. h. das Darlehen wird zu 100 Prozent ausgezahlt, die festgesetzten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden jedoch vom re-



duzierten Darlehen erhoben. Der Tilgungsnachlass wird ab 2020 um weitere 5 Prozent erhöht, sofern anstatt 20 oder 25 Jahre eine 30jährige Belegungsbindung vereinbart wird.

Auf die Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz, für Rollstuhlnutzende sowie für standortbedingte Mehrkosten wird weiterhin ein erhöhter Tilgungsnachlass in Höhe von 50 Prozent gewährt.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung belief sich in Hagen am 01.01.2020 auf 5.302 Wohneinheiten. Da insbesondere in den letzten Jahren aufgrund des günstigen Zinsniveaus die valutierenden öffentlichen Mittel von einem Großteil der Eigentümer freiwillig vorzeitig zurückgezahlt wurden, wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren weiter reduzieren.

Die genannten Änderungen könnten ein Anreiz sein, öffentlich geförderten Wohnungsbau in Hagen zu schaffen. Um potentielle Investoren zu erreichen, werden die geänderten Förderbedingungen, wie bereits in der Vergangenheit, über die Presse bekanntgegeben.

Weiterhin ist eine Kontaktaufnahme mit den Hagener Wohnungsgesellschaften vorgesehen, um dort die günstigeren Förderkonditionen vorzustellen.

Die Hagener Entwicklungsgesellschaft hat inzwischen Problemimmobilien und Objekte an schwierigen Standorten gekauft und plant umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Hier werden ebenfalls Gespräche angestrebt, damit eventuell Fördermittel in Anspruch genommen werden und dadurch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Im Übrigen findet weiterhin eine Teilnahme des Fachbereiches Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen an Messen und Eigentümerstammtischen (z.B. Soziale Stadt Wehringhausen) statt, damit auch private Eigentümer entsprechend informiert werden.



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☒ sind nicht betroffen
☐ sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
☐ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
☐ Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

- ☐ konsumtive Maßnahme
☐ investive Maßnahme
☐ konsumtive und investive Maßnahme

Rechtscharakter

- ☐ Auftragsangelegenheit
☒ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
☐ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
☐ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
☐ Vertragliche Bindung
☐ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
☐ Ohne Bindung

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Gesehen:

Technischer Beigeord-
neter

Amt/Eigenbetrieb:
60

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

60

