



## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Öffentliche Wohnraumförderung im Förderjahr 2022

**Beratungsfolge:**

- |            |  |
|------------|--|
| 16.03.2023 | Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung |
| 22.03.2023 | Bezirksvertretung Hagen-Nord                                     |
| 29.03.2023 | Bezirksvertretung Eilpe/Dahl                                     |
| 20.04.2023 | Bezirksvertretung Haspe  |
| 20.04.2023 | Bezirksvertretung Hohenlimburg                                   |
| 26.04.2023 | Bezirksvertretung Hagen-Mitte                                    |

**Beschlussfassung:**

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.



## **Kurzfassung**

Der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen liegt auf der Mietwohnraumförderung. Das bedeutet, dass die geförderten Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Im Förderjahr 2022 wurde das zur Verfügung gestellte Budget für den Mietwohnungsbereich in Hagen erstmalig seit Jahren komplett ausgeschöpft und darüber hinaus noch zusätzliche Fördermittel zur Verfügung gestellt. Da sich die Förderkonditionen für das Jahr 2023 weiterhin attraktiv darstellen, werden Anreize für weitere Investitionen im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus geschaffen. Nur so kann dem rückläufigen Bestand an sozial geförderten Wohnungen entgegengewirkt werden.

## **Sachverhaltsdarstellung**

Hagen war laut Gutachten bis 2020 der Mietenstufe M2 zuzuordnen und gehörte damit zu den Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau. Die Einstufung hatte Auswirkungen auf die Förderpauschalen, die Bewilligungsmiete und auf die Konditionen der Darlehen. Bedingt dadurch war die Mindestrentabilität bei der Inanspruchnahme der Fördergelder für potentielle Investoren häufig nicht darstellbar. Weiterhin haben das jahrelang günstige Zinsniveau auf dem Markt und die gleichzeitig gestiegenen Baukosten dazu geführt, dass die öffentlichen Mittel nicht attraktiv 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 fehlende Quotenregelung zur Folge, dass Bauherren bei der Errichtung von Neubaumaßnahmen nicht verpflichtet werden können, einen bestimmten Anteil an geförderten Wohnungen zu schaffen.

Die Mietenstufe 1 bis 3 wurden hinsichtlich der Förderpauschalen sowie in Bezug auf die Höhe der Bewilligungsmiete zusammengefasst und deutlich angehoben. Darüber hinaus wurden attraktive Zusatzdarlehen, insbesondere zur Erreichung der Klimaziele geschaffen.

Die geänderten Förderkonditionen wurden aktiv durch den Fachbereich 60 beworben und es wurden gezielt Investoren angesprochen. Zu Beginn des Förderjahres 2022 wurde Hagen ein Budget in Höhe von 6,2 Mio. EUR für den Bereich der Mietwohnraumförderung zugewiesen. Da weitere Anträge vorlagen, wurde das Kontingent seitens des Ministeriums auf insgesamt 13,14 Mio. EUR aufgestockt.

Mit diesen Fördermitteln wurden zehn Mieteinfamilienhäuser, 24 Mietwohnungen sowie 24 Gruppenwohnungen gefördert. Insbesondere die Investition in öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser ist erwähnenswert. Dadurch wird Großfamilien mit niedrigen bis mittleren Einkünften, die sich ansonsten den Traum vom eigenen Haus nicht verwirklichen könnten, die Möglichkeit gegeben, in einem Eigenheim zu leben. Im Bereich der Eigentumsförderung wurde Hagen zu Beginn des Jahres 2022 ein Budget in Höhe von 800.000 EUR zugewiesen. Auch in diesem Fördersegment lagen deutlich mehr Anträge vor, so dass das Kontingent auf insgesamt 1,8 Mio. EUR aufgestockt wurde.



Lediglich im Bereich der Modernisierungsförderung konnten nicht alle Fördermittel verausgabt werden. Von dem zur Verfügung gestellten Budget in Höhe von 1,1 Mio. EUR wurden insgesamt 256.100 EUR bewilligt.

Durch die jahrelange Zurückhaltung der Investoren in Bezug auf den geförderten Mietwohnungsbau sowie durch vorzeitige Ablösung der valutierenden öffentlichen Darlehen ist die Anzahl an Sozialwohnungen jedoch weiterhin stark rückläufig. Aktuell beläuft sich der Bestand an geförderten Wohnungen auf 4.190 Mietwohneinheiten und 412 Wohneinheiten geförderten Eigentums zur Selbstnutzung (Stand 01.01.2023). In den nächsten zehn Jahren laufen bei insgesamt 2.546 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen aus. Bei der derzeitigen Bevölkerungszahl von 196.536 Einwohnern wird deutlich, dass weiterhin ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hagen besteht. Ein besonderer Bedarf ist erkennbar bei älteren Menschen sowie Schwerbehinderten, Haushalten mit Kindern und Haushalten im Sozialleistungsbezug.

Um den Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen zu erhöhen, wird in zahlreichen Städten eine Quotenregelung eingesetzt. Das bedeutet, dass beim Mietwohnungsneubau zwingend ein bestimmter Prozentsatz an öffentlich geförderten und damit bezahlbaren Wohnungen errichtet werden muss. Die Prozentzahlen variieren zwischen 25 und 50 Prozent. Gegen diese Regelung spricht, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht an allen Standorten im Stadtgebiet gleich hoch ist.

Der Wohnungsbau wird derzeit negativ durch die aktuelle Kostenentwicklung, den steigenden Baustandards, den weltweiten Herausforderungen sowie durch das Ende der Niedrigzinsphase beeinflusst. Ungehindert dessen steigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Die Förderkonditionen wurden für 2023 den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Unter anderem wurden die Grund- und Zusatzdarlehen sowie die Tilgungsnachlässe zur (teilweisen) Kompensation der gestiegenen Baukosten deutlich angehoben. Die Eigenkapitalquote wurde zur Entlastung der Investoren von 20 Prozent auf 10 Prozent reduziert. Die höchstzulässigen Mieten für neugeschaffenen Wohnraum wurden moderat angepasst. Trotz der gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt beträgt die anfängliche Verzinsung der Förderdarlehen für die Dauer von 5 Jahren 0,0 Prozent zuzüglich 0,5 Prozent Verwaltungskostenbeitrag. Anschließend wird das Darlehen bis zum Ablauf der gewählten Bindungsdauer (max. 30 Jahre) mit 0,5 Prozent verzinst.

Für das kommende Förderjahr liegen bereits Anträge für den Neubau von insgesamt 40 öffentlich geförderten Mietwohnungen vor. Darüber hinaus wurden 5 Anträge im Bereich der Eigentumsförderung eingereicht. Bezüglich der Modernisierung von bestehendem Wohnraum liegen aktuell 2 Anträge vor. Zudem laufen derzeit Gespräche mit weiteren Investoren.

Die Regelbudgets für die einzelnen Programme für das Förderjahr 2023 wurden am 28.02.2023 vom Ministerium zugewiesen.



## **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:

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

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

- positive Auswirkungen (+)  
 keine Auswirkungen (o)  
 negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

(Optimierungsmöglichkeiten nur bei negativen Auswirkungen)

## **Finanzielle Auswirkungen**

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

- Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.  
 Es entstehen folgende Auswirkungen:

### **1. Steuerliche Auswirkungen**

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

- Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.  
 Die Erträge sind umsatzsteuerpflichtig.



**Bemerkungen:**

(Bitte eintragen)

**2. Auswirkungen auf den Stellenplan**

**3. Rechtscharakter**

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

gez.

(Name OB oder Beigeordneter inkl. Funktion)

gez.

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



## **Verfügung / Unterschriften**

### **Veröffentlichung**

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### **Oberbürgermeister**

### **Gesehen:**

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

---

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---