



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

Betreff:

Öffentliche Wohnraumförderung

Beratungsfolge:

20.06.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussfassung:

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.



Begründung

Für das Förderjahr 2022 wurden 6,2 Mio. EUR für den Neubau von Mietwohnungen zugewiesen. Da Anträge mit einem wesentlich höheren Fördervolumen vorlagen, wurde das Kontingent seitens des Ministeriums auf insgesamt 13,14 Mio. EUR aufgestockt. Es wurden drei Projekte mit insgesamt 58 Wohneinheiten bewilligt. Die geförderten, neu errichteten Mietwohnungen wurden bzw. werden alle in 2024 bezugsfertig. Für die Objekte besteht eine Mietpreisbindung und für den Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Weiterhin löst die Förderung grundsätzlich ein Besetzungsrecht für die Stadt Hagen aus. Bei der Wohnungsvermittlung wurde deutlich, dass eine starke Nachfrage nach gefördertem Mietwohnraum besteht. Insbesondere für die zehn errichteten Mieteinfamilienhäuser in Garenfeld gab es zahlreiche Bewerber*Innen.

Im Bereich der Eigentumsförderung wurde das Budget in 2022 von ursprünglich 800.000 EUR auf 1,8 Mio. EUR aufgestockt, da auch in diesem Fördersegment deutlich mehr Anträge vorlagen.

Lediglich im Bereich der Modernisierungsförderung konnten in 2022 nicht alle Fördermittel verausgabt werden. Von dem zur Verfügung gestellten Budget in Höhe von 1,1 Mio. EUR wurden insgesamt 256.100 EUR bewilligt.

Im Förderjahr 2023 wurden von den zugewiesenen Fördermitteln in Höhe von 6,3 Mio. EUR für den Neubau von Mietwohnungen 1,2 Mio. EUR verausgabt. Die Gründe dafür lagen in der langen Planungsphase von komplexen Vorhaben. Weiterhin mussten teilweise aufgrund gesetzlicher Vorgaben Umplanungen vorgenommen werden.

Ein erneuter, deutlicher Anstieg war 2023 im Bereich der Eigentumsförderung zu verzeichnen. Das zugewiesene Budget wurde von 800.000 EUR auf 3,4 Mio. EUR aufgestockt.

Auch die Fördermittel für die Modernisierungsförderung in Höhe von 1,1 Mio. EUR wurden in 2023 komplett verausgabt.

Für das Förderjahr 2024 wurden 6,3 Mio. EUR für den Mietwohnungsneubau, 1,1 Mio. EUR für den Eigenheimbereich und 1,2 Mio. EUR für die Modernisierungsförderung zugewiesen. Aktuell sind die Budgets in allen Fördersegmenten bereits deutlich überzeichnet. Im Eigentumsbereich wurde im Mai 2024 vom Ministerium eine Aufstockung in Höhe von 665.000 EUR bewilligt. Ob weitere Mittel zugewiesen werden, kann aktuell nicht eingeschätzt werden.

Aufgrund der überzeichneten Budgets wurde im Eigentumsbereich eine Prioritätenliste unter Berücksichtigung sozialer Aspekte erstellt. Im Bereich des Mietwohnungsbaus liegen aktuell sechs Anträge für den Neubau von insgesamt 112 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von ca. 26,5 Mio. EUR vor. Erstmalig liegt darüber hinaus ein Antrag auf Quartiersförderung vor. Geplant sind 82 Neubauwohnungen mit einem Anteil von 75 Prozent geförderten Wohneinheiten, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen.

Aktuell kann nicht eingeschätzt werden, wie viele Projekte in diesem Förderjahr bewilligungsreif werden (Bewilligungsschluss ist der 30.11.2024). Voraussetzungen sind u.a. das Vorliegen der Baugenehmigung sowie die positive Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK.

Des Weiteren laufen aktuell zahlreiche Beratungsgespräche mit weiteren Investoren.



	Förderjahr 2024	Förderjahr 2023	Förderjahr 2022
Mietwohnungsbau			
Budget	6,3 Mio. EUR	6,3 Mio. EUR	6,2 Mio. EUR
Aufstockung			6,94 Mio. EUR
insgesamt verausgabt		1,2 Mio. EUR	13,14 Mio. EUR
Eigentumsförderung			
Budget	1,1 Mio. EUR	800.000 EUR	800.000 EUR
Aufstockung	665.000 EUR	2,6 Mio. EUR	1 Mio. EUR
insgesamt verausgabt		3,4 Mio. EUR	1,8 Mio. EUR
Modernisierungsförderung			
Budget	1,1 Mio. EUR	1,1 Mio. EUR	1,1 Mio. EUR
Aufstockung		100.000 EUR	
insgesamt verausgabt		1,2 Mio. EUR	256.100

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 3.909 Mietwohneinheiten (Stand 01.01.2024). Da in den nächsten zehn Jahren noch ca. 2.500 Wohneinheiten aus der öffentlichen Bindung fallen, besteht aktuell ein großer Bedarf an geförderten Mietwohnungen. Ein besonderer Bedarf ist erkennbar bei älteren Menschen sowie Schwerbehinderten, Haushalten mit Kindern und Haushalten im Sozialleistungsbezug.

Die Konditionen im Mietwohnungsneubau für das Förderjahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

- Die Grundpauschale beträgt in Hagen 3.110 EUR (Einkommensgruppe A) und 1.920 EUR (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.
- Auf die Darlehenspauschale wird ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 30% gewährt; bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren erhöht sich der Tilgungsnachlass auf 35%.
- Auf die Zusatzdarlehen (z.B. für standortbedingte Mehrkosten, Wohnumfeldverbesserungen, Mieteinfamilienhäuser usw.) wird ein 50%iger Tilgungsnachlass gewährt.
- Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre.
- Die Zinsen belaufen sich auf 0,0% bis zum Ablauf des 5. Jahres, danach 0,5% für die restliche Dauer der Zweckbindung. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Darlehen marktüblich verzinst.



- Auf das Darlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% zu entrichten, der sich vom Restvaluta errechnet. Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.
- Die Höhe der Miete ist aktuell auf 6,50 EUR (Einkommensgruppe A) und 7,55 EUR (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter begrenzt.

Die Modernisierungsförderung hingegen ist kostenabhängig und erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens 220.000 EUR pro Wohnung oder Eigenheim.

Die Dauer der Zinsverbilligung beträgt auf Antrag wahlweise 25 oder 30 Jahre, während dieses Zeitraumes bestehen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Zinsen für die Darlehen betragen 0,0% p.a. 5 Jahre fest, danach 0,5% p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung (25 oder 30 Jahre). Auf das Darlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% zu entrichten, der sich vom Restvaluta errechnet. Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag in diesem Förderbaustein ebenfalls nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Auf den Darlehensbetrag wird ein 25%iger Tilgungsnachlass gewährt, der insbesondere bei Erreichen bestimmter energetischer Standards erhöht werden kann.

Die Höhe der Darlehen im Bereich der Eigentumsförderung setzt sich aus der Grundpauschale (148.000 EUR) und einem Familienbonus je Kind (24.000 EUR) zusammen. Sofern die im geförderten Wohnungsbau maßgebliche Einkommensgrenze um bis zu max. 40% überschritten wird, ist eine Förderung im sog. Modell B möglich. Die Grundpauschale reduziert sich in diesem Fall auf 88.000 EUR, der Familienbonus bleibt unverändert. Die Zinsen belaufen sich auf 0,5% für 30 Jahre, zuzüglich eines 0,5%igen Verwaltungskostenbeitrages. Auf den Darlehensbetrag wird ein 10%iger Tilgungsnachlass gewährt.

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)



Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

positive Auswirkungen (+)

x

keine Auswirkungen (o)

negative Auswirkungen (-)

gez.

(Henning Keune, Technischer Beigeordneter)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
