

14.04.2022
Drucksache 057/22

Öffentlich geförderter Wohnungsbau - aktuelle Entwicklungen und strategische Überlegungen

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	16.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

Organisationseinheit	Bauen und Planen
Berichterstattung	Dezernent Ludwig Holzbeck

Budget	60	Bauen und Planen
Produktgruppe	60.04	Planung und Wohnungswesen
Produkt	60.04.02	Öffentliche Wohnraumförderung, Verwaltung

Haushaltsjahr	Ertrag/Einzahlung [€]
	Aufwand/Auszahlung [€]

Sachbericht

Im Rahmen der DS 152/21 wurden Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung dargelegt. Auf der Basis der Darstellung aktueller Entwicklungen erfolgen strategische Überlegungen.

In einem weiteren Schritt sind künftig die Ziele der Wirkungsorientierten Steuerung im Bereich Wohnraumförderung zu reflektieren.

I. Aktuelle Entwicklungen

In der DS 152/21 wurden folgende Aspekte dargelegt:

1.1 Bevölkerungsentwicklung 2040 | 2050

Die damalige Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ging für das Jahr 2040 von einer Bevölkerungsabnahme von rd. 393.000 Einwohner auf rd. 375.378 Einwohner aus.

Aktuell (vor dem Ukraine-Krieg) hat IT.NRW eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise incl. der kreisangehörigen Kommunen für 2050 vorgelegt, mit folgenden Aussagen für den Kreis Unna:

- 2021: 393.618 Einwohner
- 2030: 387.476 Einwohner
- 2040: 380.306 Einwohner
- 2050: 371.530 Einwohner

Das Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist deutlich negativ und zwar in einer Höhe, dass es durch Wanderungen nicht ausreichend ausgeglichen werden kann (auch für z.B. Dortmund wird eine negative Bevölkerungsentwicklung vorausberechnet). Nur durch Wanderungen aus dem Ausland könnte diese negative Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden.

Ob und inwieweit diese Vorausberechnungen zutreffen werden, ist auch von aktuellen Entwicklungen abhängig.

1.2 Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf 2040

In dem Gutachten werden als wichtige strategische Handlungsansätze auch für den Kreis Unna genannt

- Neubaubedarf von 790 – 860 Wohnungen/a
- Bedeutung des altersgerechten Wohnens – die Versorgungslücke kann nicht allein über den Neubau, sondern muss insb. im Bestand geschlossen werden (Stichwort: Modernisierungen)
- Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbereich
- Es besteht weiterhin ein hoher Bedarf im unteren Preissegment, insb. im geförderten Wohnungsbau

1.3 Wohnraumförderung

Ziele der Wohnraumförderung sind

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (die Einkommensgrenzen sind so gestaltet, dass weite Teile der Bevölkerung des Kreises Unna ein Anrecht auf einen sog. Wohnberechtigungsschein hätten)

- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten
- städtebauliche Funktionen von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken

1.4 Sozialbauquote

Im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete verpflichten sich viele Kommunen im Kreis Unna, anteilig geförderten bzw. preisreduzierten Wohnungsbau zu schaffen.

Darüber sind folgende Entwicklungen festzustellen

2. Entwicklung der Fördermittel und der Bewilligung

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel wurden in den vergangenen Jahren im Prinzip vollständig abgerufen. Insbesondere im Mietwohnungsbau konnten darüber hinaus aufgrund vorliegender bewilligungsreifer Projekte zusätzliche Mittel akquiriert werden.

	Förderbudget Miete		Förderbudget Eigenheim		Förderbudget RL-Mod	
	bewilligt	abgerufen	bewilligt	abgerufen	bewilligt	abgerufen
2018	7.300.000 €	4.178.060 €	1.400.000 €	520.953 €	1.544.000 €	0 €
2019	8.900.000 €	7.851.480 €	1.400.000 €	2.275.000 €	2.137.000 €	160.000 €
2020	8.900.000 €	22.774.767 €	1.400.000 €	1.164.500 €	2.134.000 €	141.000 €
2021	11.000.000 €	12.788.991 €	1.600.000 €	1.045.253 €	2.187.000 €	557.500 €
2022	12.100.000 €		1.600.000 €		2.186.000 €	

Der geringere Abruf an Fördermitteln im Förderbudget Eigenheim der Jahre 2020 und 2021 wird darin vermutet, dass die Beratungsgespräche corona-bedingt überwiegend telefonisch erfolgt sind.

Im Förderbudget der Richtlinie (RL) Modernisierung wurden die Fördermittel nur sehr unvollständig abgerufen. Hier sollten strategische Überlegungen und Handlungsansätze ansetzen (siehe Pkt. 2)

3. Entwicklung der Belegungsbindung

Durch die öffentliche Wohnraumförderung entsteht eine Belegungsbindung. D.h. nur Personen, deren Einkommen eine vom Land vorgegebene Höhe nicht übersteigt, dürfen diese Wohnungen mieten bzw. als Selbstnutzer bewohnen. Die Belegungsbindung gilt für die Laufzeit des Darlehens. Dies kann vorzeitig abgelöst werden. Nach derzeitigem Stand stellt sich die Belegungsbindung im Kreis Unna wie folgt dar:

	EWO 2021	Gef. WE 2021	WE/1.000 Ewo	EWO 2030	Gef. WE 2030	WE/1.000 Ewo
Bergkamen	48.919	441	9	49.459	134	3
Bönen	18.126	536	30	17.722	373	21
Fröndenberg	20.566	469	23	20.130	296	15
Holzwickede	16.964	298	18	16.361	185	11
Kamen	42.875	1.251	29	41.535	716	17
Lünen	85.838	3.003	35	85.203	1.588	19
Schwerte	46.124	1.098	24	44.757	410	9
Selm	25.802	481	19	25.504	156	6
Unna	58.816	2.159	37	58.032	1.160	20
Werne	29.588	620	21	28.773	359	12
Kreis Unna	393.618	10.356	26	387.476	5.377	14

Dies bedeutet, dass viele Wohnungen aus der Bindung entfallen und anschließend das normale Mietrecht greift.

Im Kreis Unna stellt sich das durchschnittliche Mietniveau im Vergleich zu Kommunen wie Köln, Münster und Düsseldorf noch als relativ günstig dar. Gleichwohl steigen auch im Kreis Unna die Mieten. Daher ist ein guter Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum im Kreis Unna im Kontext der Einkommenssituation und Kaufkraft im Kreis Unna für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sinnvoll.

4. Projekte der Kommunen und von Wohnungsunternehmen

Das Sachgebiet Planung und Wohnungswesen hat von November 2021 bis Januar 2022 alle Kommunen und Wohnungsunternehmen dazu befragt, welche Projekte mit Mitteln der Wohnraumförderung von 2022 – 2025 realisiert werden sollen. Die Ergebnisse zeigen, dass derzeit viele Projekte geplant und zum Teil in der Umsetzung sind. Die Angaben für 2025 sind mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Daher erfolgte hier keine Angabe von erforderlichen Fördermitteln.

	2022	2023	2024	2025
Summe Miet-EFH	92 WE	18 WE	48 WE	35 WE
Annahme: 120 qm	11.040 qm	2.160 qm	5.760 qm	4.200 qm
Summe MFH	121 WE	106 WE	63 WE	234 WE
Annahme: 70 qm	8.470 qm	7.420 qm	4.410 qm	16.380 qm
Erforderliche Fördermittel (2620 €/qm)	51.116.200 €	25.099.600 €	26.645.400 €	53.919.600 €
	18 WE EFH aus experimentellem Wohnungsbau angestrebt	70 WE MFH aus experimentellem Wohnungsbau oder Quartiersentwicklung (rd. 6 Mio. €) angestrebt		

WE = Wohnung/Wohneinheit; EFH = (Miet-) Einfamilienhaus; MFH = Mehrfamilienhaus (Mietobjekt)

II. Strategische Überlegungen

Die Diskussion der inhaltlich-strategischen Ausrichtung der Wohnraumförderung erfolgt nicht nur auf Basis der Förderbestimmungen des Landes, sondern insb. auch auf Basis der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung, der Wohnungsmarktbeobachtung für den Kreis Unna sowie dem Erfahrungsaustausch mit den Kommunen und Wohnungsunternehmen, der Wirtschaftsförderung etc. (= Produkt Handlungsstrategien, (Fach-)Planungen und Projekte 60.04.03)

1. Gute Antragsberatung und Akquise zusätzlicher Fördermittel im Bereich Neubau

Die Vielzahl der in Planung befindlichen Projekte (s.o.) bedeutet, dass seitens des Kreises Unna, Sachgebiet Planung und Wohnungswesen, weiterhin eine gute Antragsberatung und -bearbeitung erfolgen muss. Die Komplexität der Antragstellung bis hin zu Bauabnahme und Bestätigung an den Fördermittelgeber erfordert für die Antragstellung seitens eine intensive Begleitung durch Mitarbeitenden des Sachgebiets Planung und Wohnungswesen. Zudem ist eine (personal-) intensive

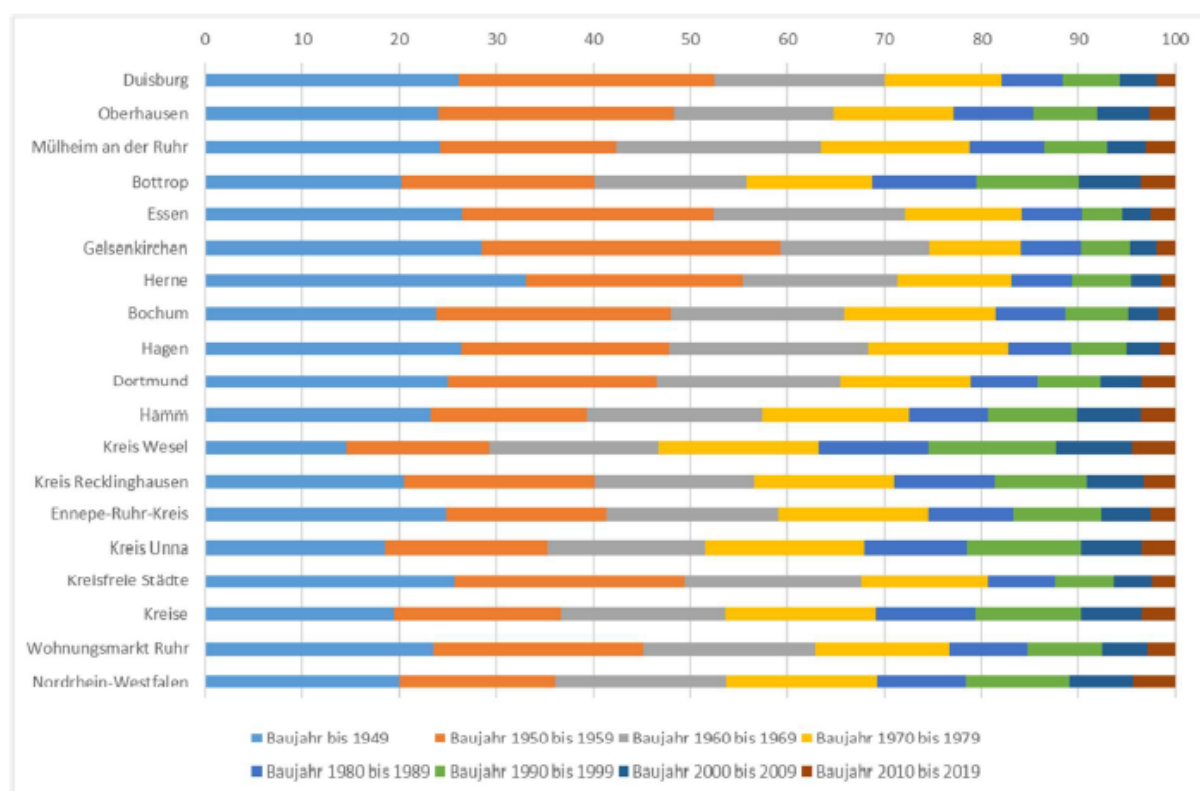
pro-aktive Bewerbung der Möglichkeiten öffentlicher Wohnraumförderung, Beratung und Begleitung insb. auch im Vorfeld der Antragstellung notwendig (z.B. Kontakt-Halten zu Wohnungsunternehmen, Informationen weitergeben über noch verfügbare Fördermittel, aktuelle Förderrichtlinien weitergeben etc.) (siehe auch WoS-Ziel).

2. Modernisierungsoffensive Kreis Unna

Bisher wurden die Mittel, die dem Kreis Unna für Modernisierungen zur Verfügung stehen, nicht vollständig abgerufen.

Der Kreis Unna hat ebenso wie die Metropole Ruhr und NRW einen eher älteren Wohnungsbestand (siehe folgende Abb.; Quelle: Wohnungsmarkt Ruhr, 5. Wohnungsmarktbericht, 2021).

Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2019 (Prozent)



Quelle: IT.NRW und Zensusdatenbank, eigene Berechnung und Darstellung

Die demografische Entwicklung mit einer deutlichen Zunahme der Seniorenhaushalte erfordert, dass auch der Wohnungsbestand barrierefrei gestaltet wird. Denn nur über den Neubau kann der Bedarf an barrierefreien Wohnungen nicht gedeckt werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern auch Maßnahmen im Gebäudebestand, um u.a. den Energie- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

Will der Kreis Unna als Wohn- und Lebensstandort nicht nur für seine Einwohner attraktiv sein, sondern darüber hinaus auch als Zuzugsort für weitere Menschen (z.B. Stichwort: Fachkräftemangel), muss sich das Wohnungsangebot im Neubau und Bestand auf verschiedene Zielgruppen beziehen (siehe auch DS 065/22 Wohnungsmarktbericht Kreis Unna).

Das Wohn- und Lebensumfeld wird im Wesentlichen durch den Wohnungsbestand und – allein aufgrund der „Menge“ - weniger durch den Neubau geprägt.

Daher ist es wichtig, dass die verschiedenen Akteure auch die Wohnungsbestände betrachten.

Investitionen in den Wohnungsbestand werden nur getätigt, wenn sie sich rentieren. Ein Baustein hierfür sind die verschiedenen zur Verfügung stehenden Fördermittel. Die Fördermittel des Landes für die Wohnraumförderung können zusätzlich zu Fördermitteln z.B. des Bundes (KfW-Bank) eingesetzt werden, ohne dass dies förderschädlich ist. Die Förderbedingungen haben sich im Jahr 2022 noch einmal verbessert:

- Erhöhung der Darlehensobergrenze von 120.000 auf 150.000 € pro Wohnung
- Verlängerung der zinsfreien Anlaufphase des Darlehens von 10 auf 15 Jahre → Danach 0,5 % Zinsen
- Erhöhung des Tilgungsnachlass von 20 % auf 25 %
- Zusätzlicher Tilgungsnachlass i.H.v. 5 % für das Erreichen des BEG Standards „Effizienzhaus 85“

Seitens der Wohnraumförderung wurde daher vor kurzem eine „Modernisierungsoffensive“ gestartet. Ziel ist es, die Wohnungseigentümer über die Möglichkeiten der Modernisierungsförderung aktiv zu informieren.

Dafür

- werden die Eigentümer von älteren und/oder aus der Bindung entfallenden Wohnung angesprochen
- werden Eigentümer größerer Bestände angesprochen – ggf. in Kooperation mit der Kommune (insb. im Kontext von Quartiersentwicklungen)
- wird der Internetauftritt angepasst
- werden über Twitter und Facebook „Push“-Nachrichten versandt
- etc.

Wenn Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung modernisiert werden, erfolgt eine Belegungsbindung. Daher sind Modernisierungen, auch vor dem Hintergrund der auslaufenden Belegungsbindungen, ein Instrument für bezahlbare Mieten im Kreis Unna.

3. Inklusion

Menschen mit Behinderung sollen gleichberechtigt am Leben teilhaben können. Daher fördert das Land mit Mitteln der Wohnraumförderung u.a. folgende Maßnahmen:

- inklusive Wohnsiedlungen/ Quartiere
- Neuschaffung barrierefreier Mietwohnungen
- Behindertengerechte Nachrüstung vorhandenen Wohnraums
- Bau/Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum
- Anpassung bestehender Einrichtungen an geänderte Wohnbedürfnisse
- Neuschaffung von Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen

Damit dies auch unter den Betroffenen und ihren Angehörigen ausreichend bekannt ist, erfolgt eine engere Zusammenarbeit mit dem Fachbeirat Inklusion des Kreises Unna sowie mit den Behindertenbeiräten der Städte und Gemeinden.

4. Senioren / gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte

Die Anzahl der Seniorenhaushalte und der Hochbetagten wird auch im Kreis Unna deutlich zunehmen. Barrierefreie Wohnungen sind ein wichtiger Bestandteil, damit Senioren möglichst lange in einer eigenen Wohnung leben können (Stichwort: ambulant vor stationär).

Aus Sicht der Pflegebedarfsplanung ist zudem folgendes – im Hinblick auf die Handlungsmöglichkeiten der Wohnraumförderung - notwendig bzw. sinnvoll (siehe DS 023/22):

- zusätzlich Pflege- und Demenzwohngemeinschaften (+ 232 Plätze für 2024)
- zusätzliche Service-Wohnungen (+ 1.651 Plätze), nach Möglichkeit in multifunktionalen Wohnanlagen

Mit Mitteln der Wohnraumförderung können folgende Maßnahmen gefördert werden

- Generationenübergreifende Wohnsiedlungen
- Gruppenwohnungen mit / ohne Betreuung
- Barriere Reduzierung in bestehendem Wohnraum

Hier soll künftig eine aktive Antragsberatung erfolgen, insb. bei gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten und Wohngemeinschaften ("Neben der Anzahl der Bewohner und Bewohnerinnen ist die Unterscheidung zwischen struktureller Abhängigkeit oder Eigenverantwortung der Bewohnerschaft bei der Haushaltsführung und Pflegeorganisation entscheidend für die heim- und bauordnungsrechtliche Einordnung ..." MHKBG NRW Wohnungen fürs Leben, S. 16; daher Abstimmung mit FB Arbeit und Soziales)

„Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus können Baugemeinschaften oder Genossenschaftsgründungs-/Wohnprojektinitiativen eine Zuwendung für Projektberatungen/-entwicklungen durch Dritte beantragen. Anträge für die Begleitung und Moderation können formlos an das Ministerium ... gerichtet werden“ (s.o., S. 32)

5. Unterstützung der Mobilitätswende und von Maßnahmen zur Energieeffizienz

Am Wohnort wird stark mitbestimmt bzw. beeinflusst, welche Verkehrsmittel für die verschiedenen Aktivitäten gewählt werden. Nur wenn z.B. das Rad bequem zugänglich und sicher abstellbar ist, wird das Rad genutzt werden.

Seitens der Wohnraumförderung stehen Fördermittel für folgende Maßnahmen zur Verfügung

- Carsharing
- Ladestationen für Elektromobilität
- Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen
- (...)

Auch hier erfolgt eine aktive Antragsberatung. Im Bedarfsfall wird der Kontakt zu den Fachleuten aus dem Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt hergestellt.

Die UKBS stellt neuen Mietern ein sog. Mieterticket zur Verfügung. Die Abnahme ist verpflichtend. Dadurch können die Kosten auf 10,95 €/Monat (statt 50,30 €/Monat) begrenzt werden. Der Gültigkeitsbereich erstreckt sich auf das Stadtgebiet (Preisstufe A). Die Mieter können den räumlichen Geltungsbereich erweitern. Bisher konnte das Mieterticket nur Mietern von nicht geförderten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Im August 2021 wurde die Anfrage der UKBS positiv beantwortet, das Mieterticket auch für geförderte Wohnungen anwenden zu dürfen.

Das Land hat dies im Rahmen eines 2-jährigen Modellprojektes gewährt (01.10.2021 – 30.09.2023). Das Modellprojekt muss evaluiert werden. Die Federführung hat die Wohnraumförderung. Die VKU und das Sachgebiet Mobilität und Klimaschutz sind in die Evaluierung eingebunden.

Seitens der Wohnraumförderung werden auch Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz (Neubau und Modernisierung) gefördert

- Energetische Nachrüstung bestehenden Wohnraums
z.B. Wärmedämmung, Einbau von Fenstern, Photovoltaikanlagen, Verbesserung der Heizungsanlagen
- Neubauförderung im Standard „Effizienzhaus 55“ bzw. „Effizienzhaus 40“ mit besonders attraktiven Zusatzdarlehen

Zum Teil können effektivere Maßnahmen realisiert werden, wenn das Quartier betrachtet wird (siehe auch Klimaschutzplan Maßnahme EE8).

Insgesamt erfolgt auch hier eine aktive Antragsberatung. Im Bedarfsfall wird auch hier der Kontakt zu den entsprechenden Fachleuten der Kreis- und Kommunalverwaltungen hergestellt.

6. Räumliche Betrachtung der Belegungsbindungen

Der Kreis Unna ist für das Ausstellen von Wohnberechtigungsscheinen etc. für Bönen, Fröndenberg und Holzwickede zuständig. Hierüber hat die Wohnraumförderung Kenntnis über den Bestand der geförderten Wohnungen. Derzeit wird eine neue Software angeschafft, um effizienter arbeiten zu können. Diese Software wird so beschaffen sein, dass auch Auswertungen über die Standorte der geförderten Wohnungen möglich sind. Durch Kooperation mit dem Fachbereich Kataster und Geoinformation können diese Daten räumlich dargestellt werden. Diese Informationen können für eine ausgewogene Quartiersentwicklung in die Antragsberatung mit einbezogen werden.

III Zusammenfassung

Die Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im Kreis Unna. Seitens der Kommunen sind für die nächsten Jahre für weiterhin bezahlbare Mieten viele Projekte geplant, für die Wohnraumfördermittel in Anspruch genommen werden sollen. Diese gilt es umzusetzen. Damit der Wohnungsbestand sich positiv entwickelt, sind u.a. Modernisierungen wichtig. Da bisher hier nicht alle Mittel abgerufen wurden, hat der Kreis Unna eine Modernisierungsoffensive gestartet.

Mit Mitteln der Wohnraumförderung können auch weitere Ziele und Zielgruppen erreicht werden

- Inklusion
- Senioren
- Mobilitätswende
- Energieeffizienz

Hier erfolgt eine aktive Zusammenarbeit mit den entsprechenden Akteuren.

Anlagen

keine