

31.01.2023

Drucksache 012/23

Wohnraumförderung - neues Förderprogramm 2023 - 2027

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	13.03.2023	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 Wirkungsorientierten Steuerung besteht im Handlungsfeld Wohnen für die Wohnraumförderung das Leistungsziel, alle zugewiesenen Fördermittel abzurufen und weitere beim Land einzuwerben, insofern Anträge vorliegen.

Wohnraumförderung in 2022

Der Kreis Unna ist Bewilligungsbehörde in der Wohnraumförderung. Durch das Land NRW erhält der Kreis Unna auf der Basis eines mehrjährigen Wohnraumförderprogramms (bisher 2018 – 2022, nun 2023 - 2027) jährlich ein Mittelkontingent zugewiesen für die Förderung von

- Mietwohnungen
- Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen
- Modernisierungsmaßnahmen (Miete sowie Eigentum)

In den vergangenen Jahren konnten aufgrund vorliegender Anträge die Mittel des Landes aufgestockt werden.

		2018	2019	2020	2021	2022
Miete	Zugeteiltes Budget	7.300.000 €	8.900.000 €	8.900.000 €	11.000.000 €	12.100.000 €
	Abgerufen	4.192.150 €	5.904.130 €	22.774.767 €	12.788.991 €	16.844.752 €
	Wohneinheiten	33	38	165	70	74
Eigenheim / Eigentum	Zugeteiltes Budget	1.400.000 €	1.400.000 €	1.400.000 €	1.600.000 €	1.600.000 €
	Abgerufen	520.953 €	2.275.000 €	1.013.127 €	972.000 €	3.179.600
	Wohneinheiten	7	19	12	7	18
Modernisierung	Zugeteiltes Budget	1.544.000 €	2.137.000 €	2.134.000 €	2.187.000 €	2.186.000 €
	Abgerufen	0 €	60.000 €	118.590 €	557.500 €	989.200 €
	Wohneinheiten Miete	0	0	1	0	0
	Wohneinheiten Eigenheim	0	1	1	6	10

Wohnraumförderung 2023 – 2027

Das Land NRW hat im Dezember 2022 die Eckpunkte für die öffentliche Wohnraumförderung 2023 veröffentlicht. Am 15. Februar 2023 wurden die Förderrichtlinien veröffentlicht

Die wesentlichen Inhalte sind

- deutlich erhöhtes Finanzvolumen
 - o für den Zeitraum 2023 – 2027 werden mit 9 Mrd. € für die Wohnraumförderung deutlich mehr Mittel als für den Zeitraum 2018 – 2022 (= 5,5 Mrd. €) zur Verfügung stehen
 - o 2023 beträgt das Finanzvolumen 1,6 Mrd. € (gegenüber 1,3 Mrd. € in 2022). 2024 stehen 1,7 Mrd. € zur Verfügung, 2025 – 2027 jeweils 1,9 Mrd. €
 - o das Finanzvolumen, das dem Kreis Unna für das Jahr 2023 zugewiesen wird, ist derzeit noch unbekannt. Die Angaben des Landes werden für März erwartet. Bei Vorliegen von Förderanträgen, ist eine Erhöhung des Budgets möglich.
- Vereinfachung von Verfahren, u.a.

- die Wohnflächenobergrenzen entfallen, d.h. es sind die Wohnflächen förderwirksam, die auch mietwirksam sind (d.h. für die Wohnberechtigungsscheine gelten)
- die Bezugsfertigkeit wird künftig durch den/die planende/n Architekten/in mitgeteilt. Die Überprüfung durch die Bewilligungsbehörde soll stichprobenhaft erfolgen (mindestens 20 %). Aufgrund der bisherigen Erfahrungen, dass insb. die Vorgaben zur Barrierefreiheit nicht immer eingehalten werden, ist vorgesehen, diese Prüfungen vorerst weiterhin regelmäßig vorzunehmen.
- Schwerpunkte Demografie, Klima, Energiesicherheit sowie Baukostensteigerungen und bezahlbarer Wohnraum
 - aufgrund der älter werdenden Gesellschaft ist die Barrierefreiheit wichtig
 - der Energiestandard
 - im Neubau das Effizienzhaus 55
 - bei Modernisierung das Effizienzhaus 100, aber ab EH 85 Tilgungsnachlässe soll nach Möglichkeit erhöht werden. Dafür wird der Tilgungsnachlass in Abhängigkeit von den Maßnahmen erhöht. Das Netto-Null-Energiehaus ist im Neubau und auch im Bereich Modernisierung Zielsetzung des Landes.
 - für die Verlängerung des Bewilligungszeitraums werden Tilgungsnachlässe gewährt
 - in Summe kann pro Objekt ein Tilgungsnachlass bis zu 55 % möglich werden
 - insb. im Eigenbereich sind die Förderbedingungen für die Einkommensgruppe B verbessert (40 % über Einkommensgruppe A)
 - Das Grunddarlehen erhöht sich im Mietwohnungsbau
 - Einkommensgruppe A: von 2.620 €/qm auf 3.010 €/qm
 - Einkommensgruppe B: von 1.580 €/qm auf 1.820 €/qm
 - Künftig stehen für Modernisierungsmaßnahmen für eine hohe Sanierungstiefe und überdurchschnittlichen energetischen Standard bis zu 200.000 €/Wohnung statt 150.000 €/Wohnung zur Verfügung.
 - durch den Einsatz von Fördermittel für Modernisierungen entstehen Belegungsbindungen.
- Einkommensgrenzen
 - Fördermittel für Eigenheime und Eigentumswohnungen können Personen erhalten, deren Einkommen vom Land vorgegebene Grenzen nicht übersteigen. Die Einkommensgrenzen werden alle 3 Jahre angepasst. D.h. die nächste Anpassung erfolgt 2025
 - im Mietwohnungsbau gelten diese Einkommensgrenzen für die Mieter der Wohnungen
- höchstzulässige Mieten
 - für den Kreis Unna wird die höchstzulässige Miete für neu geschaffenen Wohnraum im BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ erhöht
 - Einkommensgruppe A: von 5,90 €/qm auf 6,00 €/qm
 - Einkommensgruppe B: von 6,60 €/qm auf 6,80 €/qm
 - Die Miete kann künftig bezogen auf die Bewilligungsmiete jährlich um 1,7 Prozent ab Förderzusage erhöht werden (bisher: 1,5 Prozent ab Bezugsfertigkeit)
- Wohnungen für Studierende und Auszubildende
 - die Wohnungen müssen nicht in einem Wohnheim realisiert werden, sondern können in ein Mietobjekt eingestreut sein
- Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln ist, dass eine Baugenehmigung vorliegt
- der Mehraufwand für Bau, Bauorganisation und Bauabwicklung von bewohnergetragenen Wohnprojekte, die eine Genossenschaft gründen, werden pauschal mit 60.000 €/geförderter Wohnung gefördert (Zusatzdarlehen)

Ergebnisse der Befragung anderer Kreise als Bewilligungsbehörden - Handlungsansätze für den Kreis Unna insb. im Bereich Neubau von Mietwohnungen und Modernisierung

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, werden derzeit im Kreis Unna Fördermittel für

Modernisierungsmaßnahmen nur unzureichend abgerufen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs ist positiv zu bewerten, dass im Eigenheimbereich bestehender Wohnraum erworben und mit Fördermitteln modernisiert wird.

Im Mietwohnungsbau finden im Kreis Unna Modernisierungen statt, jedoch ohne den Einsatz von Fördermitteln. Hierdurch entstehen keine neuen Bindungen. Vor dem Hintergrund, dass in den nächsten Jahren viele Mietwohnungen aus der Bindung entfallen, wäre es wünschenswert, wenn auch durch Modernisierungsmaßnahmen neue Bindungen entstehen.

Die Auswertung der Förderergebnisse für die Jahre 2018 - 2022 ergibt, dass in anderen Kreisen wesentlich mehr Fördermittel für Mietwohnungen sowie Modernisierungsmaßnahmen geflossen sind (siehe Anlage).

Daher erfolgte von November 2022 – Februar 2023 die Befragung von neun Kreisen sowie deren räumlich-strukturelle Einordnung (Nähe zu wichtigen Zentren, Bevölkerungsentwicklung etc.)

Die zentralen Ergebnisse und Handlungsansätze für den Kreis Unna sind:

Der Abruf Fördermittel wird stark geprägt durch

- aktive (kommunal-nahe) Wohnungsunternehmen mit Modernisierungsstrategie
- eine aktive Antragsberatung (incl. Unterstützung in der Antragstellung)
- die kontinuierliche Kontaktpflege zu den Kommunen (incl. Vortrag in Ausschüssen) und Wohnungsunternehmen
- die Teilnahme an Investorengesprächen
- z.T. Beschluss einer Sozialbauquote durch die Kommunen (Miete) (liegt im Kreis Unna überwiegend vor; siehe DS 152/21)
- Sondereffekte:
 - o Hochschulstandort Aachen,
 - o Strukturwandel-Strategie Kamp-Lintfort (ehemalige Bergbaustadt)

Öffentlichkeitsarbeit und die Teilnahme an Baumessen wurden als unterschiedlich wirksam eingeschätzt.

Handlungsansatz Kreis Unna (auch im Kontext des Masterplans Wohnens):

- regelmäßiger (nach Möglichkeit jährlicher) Austausch mit UKBS und weiteren kommunal-nahen Wohnungsunternehmen sowie Bauträgern etc. nach Vorliegen der Eckpunkte bzw. Förderbedingungen in der Wohnraumförderung, insb. im Bereich Modernisierung, mit
 - Austausch zur Einschätzung des Marktgeschehens und der Förderbedingungen
 - nach Möglichkeit Abstimmung eines gemeinsamen Vorgehens (mehrjährige Modernisierungsstrategie etc.)

Derzeit erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit einigen Wohnungsunternehmen (incl. UKBS).

Anmerkung:

Durch Beschluss des Kreistags in 12.2022 wird die Forcierung der Dekarbonisierung und energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes des UKBS gestärkt, mit dem Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2035.

- Sollte eine Kommune bei einem Eigentümer von (größeren) Mietwohnungsbeständen einem Modernisierungsbedarf sehen, dann kann eine gemeinsame Ansprache des Eigentümers durch die

Kommune zusammen mit der Wohnraumförderung (Sachgebiet 60.4) erfolgen. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass Eigentümer ggf. Modernisierungsmaßnahmen eher umsetzen, wenn die Kommune mit zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt.

Anmerkung:

Derzeit gibt es verschiedene Förderansätze im Kontext der energieeffizienten Quartiersentwicklung (z.B. sind InnovationCity-Kommunen derzeit Lünen, Schwerte und Kamen);

Das Land hat den Wettbewerb Prima.Klima.Ruhrmetropole gestartet, bei dem 15 Quartiere in der Metropole Ruhr Fördermittel für Planung und Beteiligungsprozess erhalten können.

Personalausstattung:

- Grundsatz: alle befragten Kreise hatten für jede Aufgabe/Person eine Vertretungsregelung. Beim Kreis Unna ist keine Vertretung vorhanden für die technische Bearbeitung von Förderanträgen sowie den Bereich der Wohnberechtigungsscheine
- Technische Bearbeitung und Beratung (Aufgaben u.a.: Baukontrolle, damit Fördermittel ausgezahlt werden können; technische Beratung und Bearbeitung bei Neubau von Miete und Eigentum, Modernisierungen, Anträge auf Wertverbesserung (Erhöhung der Miete aufgrund von Modernisierungen), ...)
 - o wenn die Vertretungsregelung nicht innerhalb des Sachgebiets geregelt ist, dann erfolgt eine Kooperation mit der Baukontrolle / Bauaufsicht (Kreis Gütersloh, Kreis Coesfeld, Kreis Wesel, Kreis Paderborn)
 - o häufig Architekten und Bauingenieure (Kreis Steinfurt, Städteregion Aachen, Kreis Coesfeld, Kreis Wesel)
 - o häufig 2 Personen und mehr (Kreis Steinfurt, Rhein-Kreis-Neuss, Städteregion Aachen, Kreis Coesfeld)
- häufig 2 Personen für die wirtschaftliche Prüfung der Förderanträge (Verwaltung gehobener Dienst; ist beim Kreis Unna gegeben)
- Wohnberechtigungsscheine / Zinssenkung überwiegend eigene Stelle (mittlerer Dienst), z.T. aber auch in Kombination mit der wirtschaftlichen Prüfung (z.B. Rhein-Sieg-Kreis); beim Kreis Unna eine Stelle mittlerer Dienst (ohne Vertretung)

Handlungsansatz Kreis Unna:

Das Land hat für die Wohnraumförderung 2023 – 2027 die Mittel deutlich aufgestockt (s.o.) und Veränderung der Förderbedingungen mit der Attraktivierung u.a. von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. D.h. die Antragsberatung wird auch im technischen Bereich potenziell zunehmen. Durch eine entsprechende Personalausstattung gilt es, dies durch die verbesserte Landesförderung bestehende Potenzial für den Kreis Unna zu nutzen.

Zusammenfassung

Die Wohnraumförderung Kreis Unna war in den letzten Jahren im Bereich Miete und Eigenheim z.T. sehr erfolgreich. Aufgrund fehlender Förderanträge erfolgte keine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietbereich.

Damit mehr Fördermittel im Bereich Modernisierung von Mietwohnungen abgerufen werden, wird der Austausch mit Wohnungsunternehmen, Bauträgern etc. intensiviert.

Aufgrund stark steigender Fördermittel sowie der attraktiver werdenden Wohnraumfördermittel (u.a. aufgrund von Baukosten- und Zinssteigerung) wird eine Zunahme der Förderberatung erwartet. Dieses Potenzial gilt es u.a. durch eine entsprechende Personalausstattung zu nutzen.

Anlage

Abruf von Fördermitteln anderer Kreise