Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1372

Zuständig: Fachbereich Arbeit und Soziales
Verfasser: Bethmann, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 29.01.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren 04.02.2020 TOP Ö 7

Beratungsgegenstand

Information über die geplante Anpassung der Eckwerte zum sozialen Wohnungsbau in Nordrhein Westfalen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Arbeit und Soziales, Familien und Senioren nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den geplanten Veränderungen in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis.

Sachdarstellung

Im Jahr 2018 ist die Wohnraumförderung, die den Sozialen Wohnungsbau umfasst, in Nordrhein-Westfalen nach Überprüfung der bisherigen Förderkriterien grundlegend geändert worden. Die Mietwohnraumförderung fördert seit dem Jahr 2018 den Bau von Wohnraum mit zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Zuständig für die Entscheidung über Anträge auf Wohnraumförderung ist der Kreis Borken.

Möglich ist dabei grundsätzlich eine Förderung sowohl für die Schaffung von selbst bewohntem Eigentum als auch für die Schaffung von Mietwohnraum. Im Gegenzug zur Förderung von Mietwohnraum verpflichtet sich der Investor, die Wohnungen für einen festgelegten Zeitraum (wahlweise 20 oder 25 Jahre) an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu festgelegten Maximalkonditionen (sogenannte Bewilligungsmiete) zu vermieten. Die Anpassung der Miete darf dabei nicht stärker als jährlich 1,5 % der ursprünglichen Bewilligungsmiete (5,35 €/m² im Jahr 2019 für das Gebiet der Stadt Ahaus mit Mietniveaustufe 2) steigen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) passt die Eckwerte für die Wohnraumförderung jährlich an. Die neuen Werte werden Anfang Februar bekannt gegeben. Für 2020 sind dabei wesentliche Änderungen vorgeschlagen worden:

1) Die Bewilligungsmieten werden 2020 von 5,35 €/m² auf 5,80 € pro m² deutlich angehoben. Gleichzeitig ist ein einheitliche Förderung in den Mietniveaustufen 1 – 3 geplant, da auf Grund der niedrigen Bewilligungsmieten in den Mietniveaustufen 1 und 2 auf Grund mangelnder Rentabilität praktisch keine soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen mehr stattgefunden hat. Dies deckt sich mit der Situation im Bereich der Stadt Ahaus und entspricht den in der 13. Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Soziales, Familien und Senioren vorgetragenen Informationen zum Sozialen Wohnungsbau in Ahaus.

Ziel dieser Anpassung ist es, nunmehr ausreichende Rentabilität für Investoren im Bereich des sozialen Wohnungsbaus auch in Städten und Gemeinden mit noch niedrigerem Mietniveau zu ermöglichen. Gleichwohl soll der Eigentümer verpflichtet bleiben, für die im Darlehen vereinbarte Dauer (20 oder 25 Jahre) eine maximale Mieterhöhung von 1,5 % pro Jahr von der dann voraus-

sichtlich ab 2020 gültigen Bewilligungsmiete von 5,80 €/m² vornehmen zu können.

2) Die Förderpauschalen und damit der Darlehenshöchstbetrag bei der NRW-Bank für die Schaffung von Mietwohnraum wird von 1.550,00 €/m² Wohnraum im Jahr 2019 auf 1.980,00 €/m² Wohnraum im Jahr 2020 deutlich nach oben angepasst. Damit erhöht sich der Betrag, den ein Investor als nachrangiges Darlehen für geförderten Wohnraum bei der NRW.Bank aufnehmen kann, um 28 %. Hiermit sollen die Förderkonditionen an die deutliche Erhöhung der Baukosten angepasst werden.

3) Des weiteren ist beabsichtigt, die Zinskonditionen für die beantragten Darlehen aufgrund des weiterhin niedrigen Marktzinsniveaus ab 2020 für nun 15 Jahre (2019: 10 Jahre) auf 0 % (2019 0,5 %) festzusetzen. Für den Rest der Bindungsdauer soll die Verzinsung dann 0,5 % betragen. Die Verwaltungskosten werden weiterhin 0,5 % betragen.

4) Das Ministerium plant eine gutachterliche Kontrolle der aktuellen Gebietskulisse. Hier werden alle Städte und Gemeinden einer Mietenstufe zugeordnet. Ahaus befindet sich zur Zeit in der Mietenstufe 2. Diese Stufe legt fest, wie hoch die Bewilligungsmiete für Ahaus maximal sein darf, in welcher Höhe ein Darlehen beantragt werden kann (Förderpauschale) und wie hoch ein Tilgungsnachlass für den Investor möglich ist (in Ahaus beträgt der Tilgungsnachlass derzeit 15 %).

Die Tilgungsnachlässe werden in Ahaus dabei nicht geändert werden. Für Ahaus ist ein Tilgungsnachlass von 15 % möglich. Es wird aber zukünftig ein weiterer Tilgungsnachlass von 5 Prozentpunkten angeboten, wenn die Sozialbindung auf 30 Jahre verlängert wird. Die Sozialbindung beinhaltet, dass ein Eigentümer die Wohnung weiterhin nur an den berechtigten Personenkreis (Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein) für die festgelegte Miete vermieten darf.

Einschätzung der Verwaltung:

Die Zuordnung der Stadt Ahaus zur Mietstufe 2 wurde bislang als wesentlicher Grund dafür angesehen, dass der soziale Wohnungsbau in Ahaus wie auch in vergleichbaren Kommunen, mit Mietniveaustufe 2 praktisch zum Erliegen gekommen ist. Eine ausreichende Rentabilität eines Investments in den sozialen Wohnungsbau in Ahaus ließ sich für Investoren praktisch nicht darstellen. Der Bau eines Mietobjektes in Stadtlohn oder Vreden war 2019 durch die besseren Förderbedingungen in der Mietniveaustufe 3 bei vergleichbaren Baukosten finanziell deutlich lukrativer. Mit der Anpassung der oben genannten Eckwerte in diesem Jahr werden alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen zumindest mit der Mietniveaustufe 3 gleich gesetzt. Eine Anpassung der als preistreibend anzusehenden Erhöhung der Mietniveaustufe von 2 auf 3 ist damit zumindest für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus entbehrlich geworden.

Gleichwohl bleibt abzuwarten, ob sich die besseren Fördermöglichkeiten in Ahaus tatsächlich spürbar auf den Sozialen Wohnungsbau auswirken werden. Dies vor dem Hintergrund, dass trotz der deutlichen Anpassung der Förderprogramme die Subventionierung des sozialen Wohnungsbaus insgesamt auf Grund der weiterhin extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen gering bleibt und gleichzeitig im sozialen Wohnungsbau Nachteile durch den Investor hinzunehmen sind (Miethöhe, Beschränkung der Auswahl der Mieter auf Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines, Berücksichtigung der besonderen Auflagen im sozialen Wohnungsbau).

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen