

Mitteilungsvorlage
vom 20.02.2024

öffentliche Sitzung

**Geförderter Wohnungsbau in der StädteRegion Aachen -
Antrag der SPD-Städteregionstagsfraktion vom
26.10.2023**

Beratungsreihenfolge

Datum	Gremium
06.03.2024	Bauausschuss (Kenntnisnahme)

Sachlage

Mit Schreiben vom 26.10.2023 beantragt die SPD-Städteregionstagsfraktion, einen umfangreichen Überblick über den geförderten Wohnungsbau in der StädteRegion Aachen vorzulegen.

Mit Gründung der Städteregion ist die Verwaltung – als eine von NRW-weit insgesamt 52 – zuständige Bewilligungsbehörde für öffentliche Wohnraumfördermittel nach den Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) sowie der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod NRW) für das gesamte Städteregionsgebiet einschließlich der Stadt Aachen.

Zielsetzung der Landesgesetzgebung ist die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum und attraktiven Wohnumfeldern in sozial stabilen Quartieren, die Versorgung von Wachstumsregionen und die Bewältigung des Klima- und demografischen Wandels. NRW fördert Wohnraum, der preiswert, barrierefrei und qualitativ ist, solange Mittel verfügbar sind und der Wohnraum so benötigt wird.

Danach werden zinsgünstige Darlehen und attraktive Tilgungsnachlässe für bedarfsgerechte Bauvorhaben gewährt; die Bauherrenschaft leistet dazu diverse bautechnische Vorgaben (Qualitäten) und akzeptiert eine Mietpreis- und Belegungsbindung.

Seit 2010 konnten alle förderfähigen Anträge in der Städteregion bewilligt werden.

Regelmäßige Antragstellende sind dabei u.a. die beiden Wohnraumfördergesellschaften der Stadt Aachen und der Städteregion, die gewoge AG in Aachen und die gwg GmbH in Herzogenrath, die stetig ihre Bauvorhaben mit bezahlbarem Wohnraum mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung planen, errichten und ihre Wohnungen auch in ihrem Bestand halten.

Auch die Baugenossenschaft der Stadt Baesweiler hat in den vergangenen Jahren ein Projekt realisiert; die SEW der Stadt Würselen realisiert derzeit zusammen mit der gwg GmbH in Würselen ein Vorhaben mit öffentlichen

Wohnraumfördermitteln.

Weitere Akteure bzw. Antragstellende sind überwiegend private Bauherrenschaften als auch Investoren aus ganz NRW.

Im Rahmen der jeweiligen Antragsprüfung wird stets die zuständige Kommune mit eingebunden, da die Förderung von Mietwohnraum u.a. zwingend voraussetzt, dass für den beantragten Wohnraum (nach Nutzergruppen, Wohnflächen und Zimmeranzahl) in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht und dieser auch nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann (sog. Bedarfsprüfung).

Bei einer Bewilligung handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Verwaltungsakt über die Vergabe eines zinsgünstigen Darlehens, der dazu berechtigt, einen entsprechenden privat-rechtlichen Kreditvertrag mit der NRW Bank abzuschließen.

Diesseits besteht eine jährliche Bewilligungskontroll-Liste als auch eine Zusammenstellung der jeweils jährlich geförderten Objekte bzw. Wohneinheiten.

Nach Fertigstellung bzw. des hiesigen Testats über die Bezugsfertigkeit eines geförderten Objektes gehen alle Unterlagen für die Belegungs-/Besetzungsberechtigungen und -kontrollen in die Zuständigkeit jeweilige Kommune vor Ort über. Für die drei Südkreiskommunen obliegt diese Zuständigkeit allerdings der Städtereion.

Vor diesem Hintergrund wird zu den Fragen im Einzelnen wie folgt berichtet:

Wie viele geförderte Wohneinheiten existieren jeweils in den regionsangehörigen Kommunen?

Wie viele geförderte Wohneinheiten fallen in den regionseigenen Kommunen zu welchem Stichtag aus der Preisbindung?

Eine Übersicht ist der als Anhang beigefügten Anlage „Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands 2022 (Quelle NRW Bank)“ zu entnehmen.

Wie auch in der Vorlage 2023/0101 ausgeführt, werden in den kommenden 12 Jahren fast 10.000 Wohnungen städtereionsweit aus der Mietpreisbindung fallen (ca. 52 %).

Die Bemühungen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. neu zu schaffen, müssen insofern intensiv fortgeführt werden, auch vor dem Hintergrund, dass neben der Stadt Aachen inzwischen auch die Städte Eschweiler und Würselen zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a BauGB zählen.

In der Konsequenz haben sich jüngst in einer kooperativen Antragstellung Stadt und Städtereion Aachen in einem bundesweiten Interessenbekundungsverfahren zum Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) "Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot" erfolgreich beworben und wurden als Modellregion zur weiteren Förderantragstellung ausgewählt mit dem Ziel eines Projektstarts ab Mai diesen Jahres (siehe auch Vorlage 2024/0109).

In dem Projekt soll als erster Themenschwerpunkt eine Grundlagenermittlung

und differenzierte Datenerhebung – unter Beteiligung aller Kommunen – im Rahmen einer Auftragsvergabe erfolgen, um darauf aufbauend Wohnungsbaubedarfsprognosen und ein interkommunales wohnbauliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Die Prognosedaten sollen die Heterogenität der verschiedenen lokalen kommunalen Wohnungsmarktsituationen erfassen und auf Basis definierter Wohnungsmarkt- sowie Sozialindikatoren quantitative und qualitative Bedarfslagen (z.B. Zielgruppenbedarfe) sowie Potentiale (Wohnbauflächen mit nachhaltiger Erschließung/ Infrastruktur) abbilden. Im Ergebnis sollen kommunale Steckbriefe mit Handlungshinweisen hinsichtlich der künftigen Ausgestaltung von Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung und Zielgruppenausrichtung von Wohnbauvorhaben entstehen. Solche Prognosen und Übersichten würden dann erstmals Wohnungsbedarfe und relevante Daten gesamtregional abbilden und Rückschlüsse auf Angebotsengpässe hinsichtlich Wohnraumoptionen und/oder Zielgruppen in den Prognosen aufzeigen.

Durch die Erhebung im Kontext und die avisierte gemeinsame Ausarbeitung verzahnter strategischer Vorgehensweisen eröffnen sich Bewältigungsstrategien über Kommunalgrenzen hinaus mit der Möglichkeit künftiger Aufgabenteilungen und Synergieeffekte in der Region durch interkommunale Zusammenarbeit.

Die Verwaltung wird hierzu im weiteren Verlauf berichten.

Welche Arten von geförderten Wohneinheiten existieren jeweils in den regionseigenen Kommunen?

Bewohnerstruktur: Studierende, Auszubildende, Senioren, Familien etc.

Anzahl der Zimmer, Wohnfläche

Siehe auch obige Ausführungen zur geplanten Grundlagenerhebung im avisierten MORO-Projekt.

Bis dato wurden alle möglichen Förderbausteine der Wohnraumfördervorschriften in Anspruch genommen mit unterschiedlichsten (zulässigen) Wohnungsgrößen je nach örtlich testiertem Bedarf, im Mietwohnungsneubau, Gruppenwohnungen, selbstgenutztem Wohneigentum, studentischem Wohnen (bis 2022 nur zulässig im Studienort Aachen), Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot.

Für die beiden letzten genannten Personenkreise als auch für Rollstuhlfahrende wird dieser Wohnraum im Förderbescheid mit einer entsprechenden Zweckbindung versehen.

Der geförderte Wohnraum steht allen entsprechend Berechtigten/Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins zur Verfügung. Der Wohnberechtigungsschein enthält Angaben über die Personenzahl und die maximale Größe der Wohnung, die bezogen werden darf.

Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist entsprechend abhängig von der Höhe des Einkommens. Wenn die gültige Einkommensgrenze überschritten wird, wird kein Wohnberechtigungsschein erteilt und es darf damit auch keine geförderte Wohnung („Sozialwohnung“) bezogen werden.

Wohnberechtigungsscheine können beim jeweils zuständigen Amt der Stadtverwaltung des Wohnortes beantragt werden (für die drei

Südkreiskommunen bei der Städteregion).

Zusammenstellungen – wie angefragt – über die Arten von geförderten Wohneinheiten, zur Bewohnerstruktur, zur Anzahl der Zimmer, zu den Wohnflächen etc. werden diesseits nicht geführt; die Kommunen führen zur Ausübung ihres Besetzungs-/Belegungsrecht und sich der daraus ergebenden Aufgaben entsprechendes Datenwerk.

Diesbezügliche Daten stehen zudem im Rahmen des „Interreg-Projekts Wohnmonitor EMR“ unter <https://housing-emr.eu/de/> zur Verfügung.

Auch die NRW Bank bereitet als darlehensgebende Stelle im Auftrag des Landes NRW jährlich entsprechendes Datenmaterial auf:

- Die Analyseergebnisse der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung werden im jährlichen Wohnungsmarktbericht dargestellt.
- Auf kommunaler Ebene bietet die Wohnungsmarktbeobachtung für alle 396 Kommunen Nordrhein-Westfalens standardisierte Wohnungsmarktprofile. Anhand der Profile können sich Interessierte einen Überblick über die örtliche Wohnungsmarktentwicklung verschaffen.
- Im jährlich erscheinenden Bericht „Wohnraumförderung“ wird das Förderergebnis nach Förderschwerpunkten, Marktsegmenten sowie nach Bedarfs- und Kostenniveaus aufbereitet.
- Der jährlich erscheinende Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand“ umfasst Informationen zur Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (Auszug siehe Anlage). Die Verwaltung ist bestrebt, dem Bauausschuss zur Sitzung entsprechende Druckexemplare zur Verfügung zu stellen.
- Die dortige Wohnungsmarktbeobachtung führt ergänzend eigene Erhebungen durch, z.B. das Wohnungsmarktbarometer – eine jährliche Befragung von Fachleuten aus Wissenschaft, Verwaltung, Wohnungspolitik und -wirtschaft.

Die Berichte etc. sind kostenlos verfügbar und zu finden unter:

<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/#wohnungsmarktbeobachtung>

Sofern eine Abfrage in den Verwaltungen der regionseigenen Kommunen möglich ist: Die Realisierung wie vieler Wohneinheiten befindet sich in den regionseigenen Kommunen in der Planung?

Eine Abfrage in den Kommunen ist personalaufwendig und wird verwaltungsseitig angesichts des geplanten MORO-Projekts mit Grundlagenerhebung und Wohnraumbedarfsprognosen im Rahmen einer Auftragsvergabe avisiert, siehe Ausführungen oben.

Mit Verweis auf die Vorlage 2024/0101 liegen für das Jahr 2024 bereits verschiedene konkrete Förderprojekte in Aachen, Stolberg und Roetgen vor.

Die jährlich modifizierten Förderbestimmungen – die Förderbestimmungen für 2024 werden Ende Februar erwartet - werden hier aufbereitet und mit den

Kommunen kommuniziert, so dass auch von dort bei geplanten Bauprojekten und -vorhaben aktiv auf Investoren zugegangen wird.

Die Zusammenarbeit mit den Kommunen hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt sehr positiv und konstruktiv entwickelt. Teils bereits bei Projektideen wird das Amt 63 - als Bewilligungsbehörde - frühzeitig informiert und involviert – nicht nur zur Qualifizierung wohnraumförderrechtlicher Anforderungen, sondern auch zur Anforderung ausreichender Fördermittel.

Bauherrenschaften und Investoren können und werden so diesseits - in Abstimmung mit den Kommunen - von der Idee eines Vorhabens bis zur Förderantragstellung und bis zur abschließenden Bezugsfertigkeit aktiv beraten und begleitet.

Wir bitten außerdem um Prüfung, ob eine Visualisierung der Daten – z.B. im Geoportal – möglich ist.

Eine grafische Datenaufbereitung wird im Rahmen des avisierten MORO-Projektes erfolgen, dies ist im künftigen Projekt weiter zu eruieren.

Aus Sicht der Wohnraumförderung sind Inhalt und Umfang der Datenaufbereitung und -darstellung im Einzelnen so vorzusehen, dass eine etwaige negative Stigmatisierung des geförderten (sozialen) Wohnungsbaus vermieden wird. Moderner, geförderter Wohnungsbau zeichnet sich insbesondere auch dadurch aus, dass dieser vom frei finanzierten Wohnungsbau nicht zu unterscheiden ist und auch nicht unterscheidbar sein soll.

Rechtslage

Aufgrund von § 41 Abs. 4 Satz 4 KrO NRW ist die dem Ausschuss vorsitzende Person verpflichtet, den Antrag in die Tagesordnung aufzunehmen.

Bei den Aufgaben der Wohnraumförderung handelt es sich um eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung (§ 3 Abs. 3 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum – WFNG NRW).

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle/bilanzielle Auswirkungen

Keine.

Im Auftrag:

gez.: Lo Cicero-Marenberg

Anlage/n

1 - Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestand (öffentlich)

A 63.2 - Wohnraumförderung

Stand: 10.01.2024 bau

Öffentliche Wohnraumförderung

- Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestand

	Einwohner Stand: 31.12.2022	Preisgebundener Wohnungsbestand 2022 (nach Modellrechnung der NRW.Bank)														pro Jahr zu errichten (bis 2035)
		Einkommensgruppe						Insgesamt			Entwicklung 2022 bis 2030		Entwicklung 2022 bis 2035			
		A 2022	2030	2035	B 2022	2030	2035	2022	2030	2035	in 8 Jahren	in %	in 13 Jahren	in %		
StädteRegion	562.559	18.118	9.820	8.440	534	470	470	18.652	10.290	8.910	-8.362	-44,8	-9.742	-52,2	749	
Aachen Stadt	252.136	8.680	3.510	3.040	354	300	300	9.034	3.810	3.340	-5.224	-57,8	-5.694	-63,0	438	
Altkreis Aachen	310.423	9.438	6.310	5.400	180	170	170	9.618	6.480	5.570	-3.138	-32,6	-4.048	-42,1	311	
Alsdorf	48.328	2.749	2.390	1.980	142	140	140	2.891	2.530	2.120	-361	-12,5	-771	-26,7	59	
Baesweiler	27.620	1.830	1.160	1.080	20	20	20	1.850	1.180	1.100	-670	-36,2	-750	-40,5	58	
Eschweiler	56.049	2.167	1.140	1.030	14	10	10	2.181	1.150	1.040	-1.031	-47,3	-1.141	-52,3	88	
Herzogenrath	46.941	1.060	820	620	1	0	0	1.061	820	620	-241	-22,7	-441	-41,6	34	
Monschau	11.864	22	10	10	0	0	0	22	10	10	-12	-54,5	-12	-54,5	1	
Roetgen	8.727	17	10	10	0	0	0	17	10	10	-7	-41,2	-7	-41,2	1	
Simmerath	15.841	8	0	0	0	0	0	8	0	0	-8	-100,0	-8	-100,0	1	
Stolberg	56.455	1.167	570	480	1	0	0	1.168	570	480	-598	-51,2	-688	-58,9	53	
Würselen	38.598	418	210	190	2	0	0	420	210	190	-210	-50,0	-230	-54,8	18	