

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 5
Bereich: Wohnen und weitere soziale Leistungen
Bearbeitet von: Patrick Zöllner

Siegen, 08.02.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Ausschuss für Soziales, Familien und Senioren **09.03.2022**

Rat **11.05.2022**

Kurzbezeichnung:

Bericht zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Siegen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt den Bericht zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Siegen zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

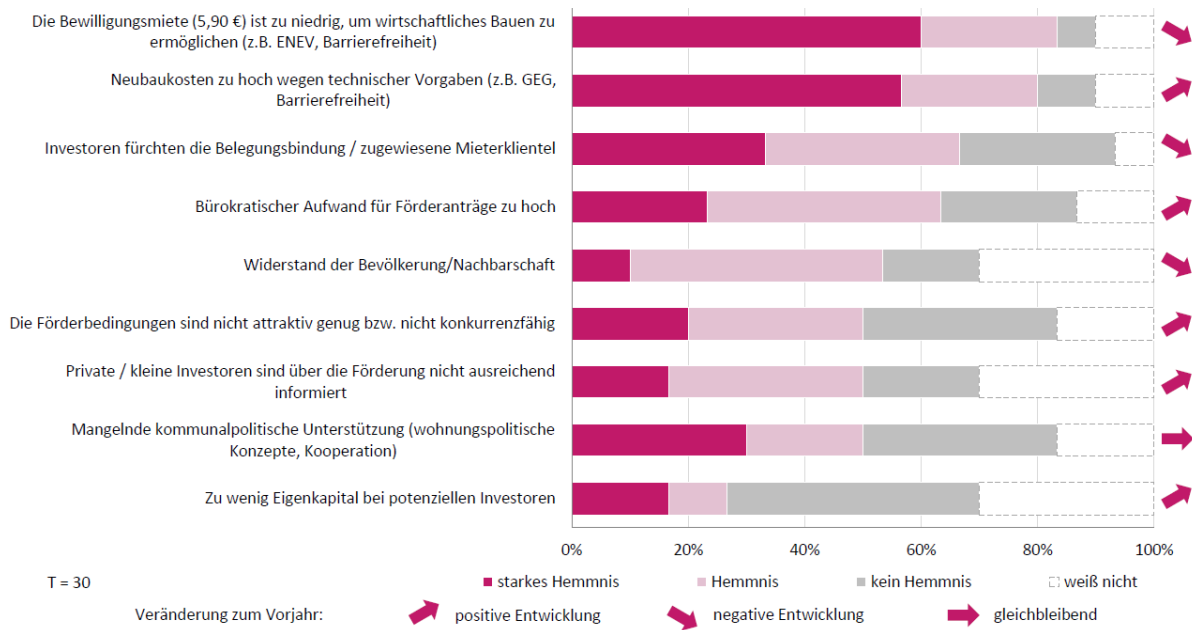
Der Rat der Stadt Siegen hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.06.2021 beauftragt, einen jährlich zu erstellenden Bericht über den öffentlichen geförderten Wohnungsbau in der Stadt Siegen im 2. Quartal vorzulegen. Zur Thematik wurde zuletzt in der Sitzung des Ausschuss für Soziales, Familien und Senioren am 26.01.2022 berichtet; auf die entsprechende Niederschrift wird verwiesen.

Aktuelles Zahlenmaterial liefert das Siegener Wohnungsmarkbarometer 2021 sowie Veröffentlichungen der NRW.Bank, deren Ergebnisse in Auszügen wiedergeben werden.

Wohnungsmarkbarometer 2021

Zunächst sei angeführt, dass ein ganz grundsätzlicher und aktueller Eindruck des Siegener Wohnungsmarktes durch das im Dezember 2021 veröffentlichte „Wohnungsmarkbarometer“ vermittelt wird. Die Ergebnisse beruhen auf Fragen, die an 70 Agierende des Siegener Wohnungsmarktes verschickt wurden.

Es ist bereits dort erkennbar, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau gesonderter Aufmerksamkeit bedarf. Über 80 % der Befragten geben an, dass die Bewilligungsmiete zu niedrig ist, um nach den geltenden Vorschriften wirtschaftlich bauen zu können. Interessanterweise gibt aber nur die Hälfte der Befragten an, dass die Förderbedingungen ein Hemmnis darstellen. Immerhin fast zwei Drittel der Teilnehmenden nennt die Belegungsbindung mit der zugewiesenen Mieterklientel als Hemmnis und bemängelt den bürokratischen Aufwand für Förderanträge (S. 8 f.).



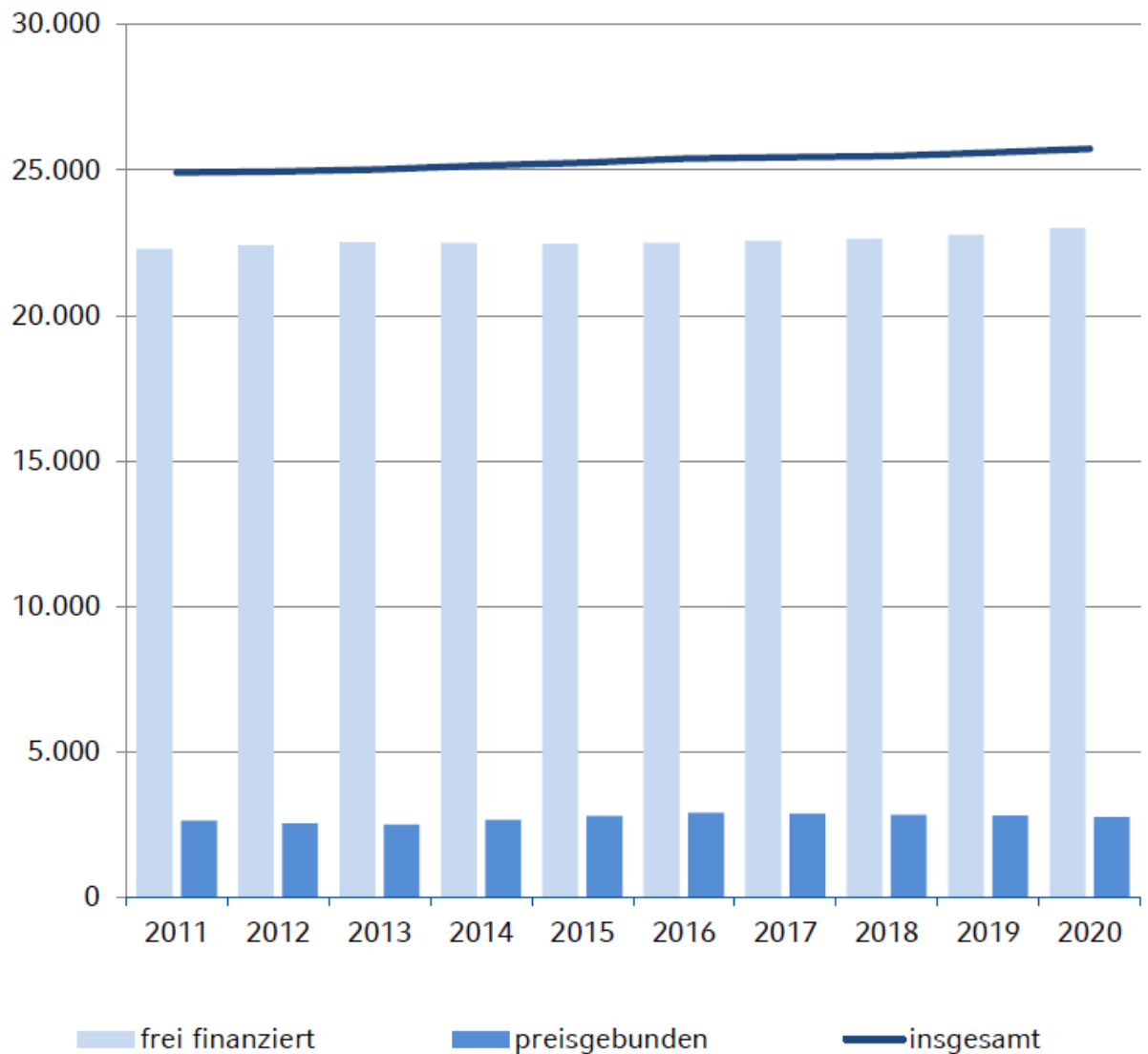
Wohnungsmarktprofil 2021 – Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW bietet für alle 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen Wohnungsmarktprofile an. Die Profile enthalten ausgewählte Indikatoren aus den Themenfeldern Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Bevölkerung, Arbeitsmarkt und Soziales sowie Preise.

- **Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen**

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen.

Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Alle übrigen Wohnungen werden als frei finanziert bezeichnet (NRW.BANK: Bereich Wohnraumförderung. Wohnungsmarktbeobachtung, Düsseldorf, Dezember 2021, S. 9).



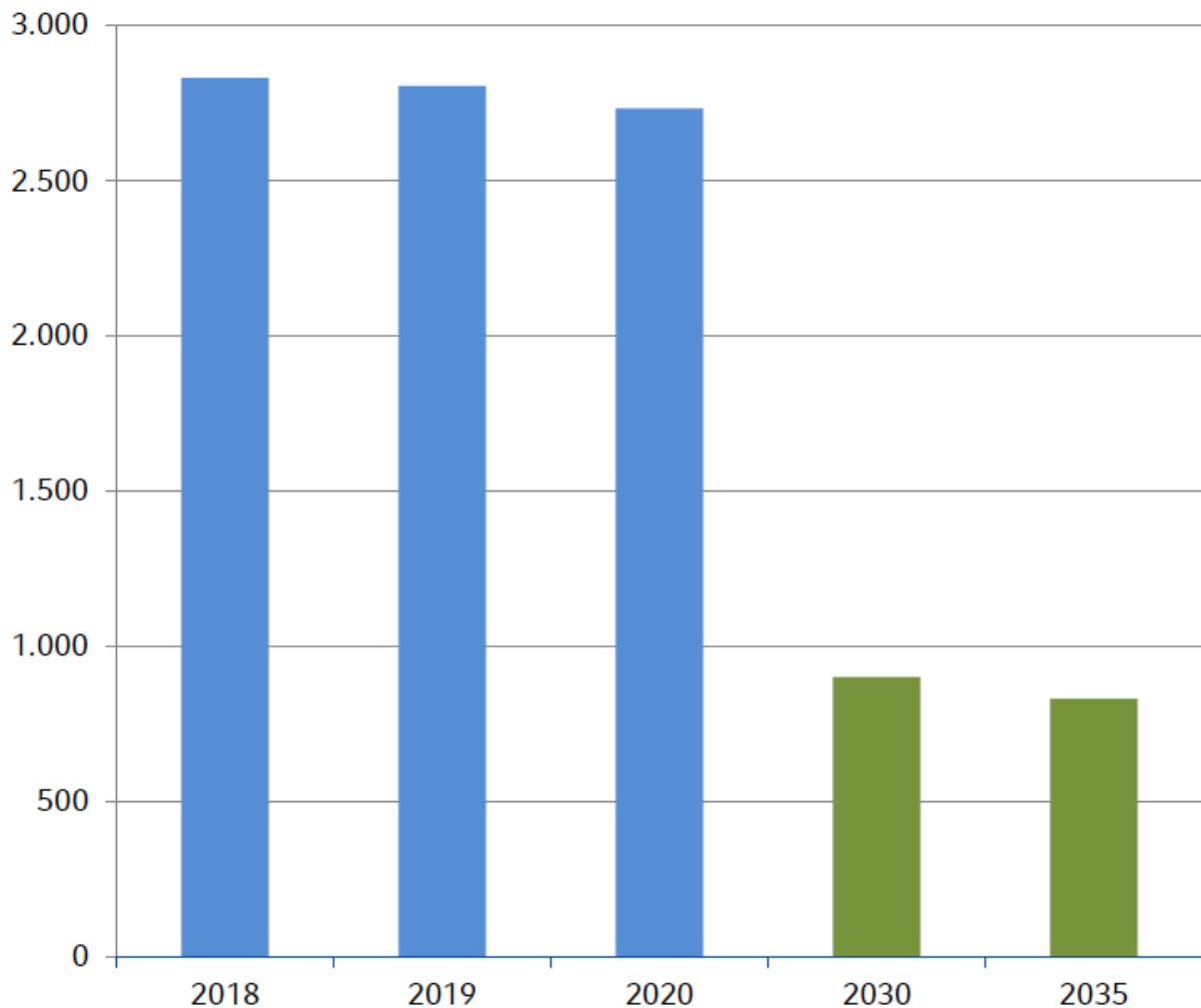
- Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)**

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2020 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August 2021 bewilligt wurden.

Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen.

Vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen werden die Bindungsdauer zum Teil verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Der Indikator berücksichtigt jedoch nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung. Die neu geförderten preisgebundenen Wohnungen werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes teilweise kompensieren (S. 10).



Demnach werden in Siegen von derzeit 2.646 im Jahr 2035 nur noch 830 Wohnungen übrig bleiben, was einem **Rückgang auf ca. 30 %** entspricht.

Die gem. Ratsbeschluss jährlich zu aktualisierenden Daten („2. Quartalsbericht“) sind nachfolgend aufgeführt.

- **Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Siegen**

2.723 (Stand 31.12.2020, gefördert über NRW.Bank)

2.646 (Stand 31.12.2021, gefördert über NRW.Bank))

zzgl. 307 KEG-Wohnungen, die seinerzeit vom Bund erworben wurden. Hiervon sind mind. 80 % an den Berechtigtenkreis nach § 5 WohnBindG zu vermieten. Dafür hat die Stadt Siegen ein Belegungsrecht. Zu vereinbaren ist die ortsübliche Vergleichsmiete.

- **Anzahl seniorengerechter/barrierefreier/rollstuhlgeeigneter Wohnungen davon in der Stadt Siegen**

166 Wohnungen gelten als altengerechte, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen bzw. als Wohnung für psychisch beeinträchtigte Menschen

- davon gelten 68 Wohnungen nicht mehr als Altenwohnungen (Zweckbindungsende) und müssen dementsprechend nicht mehr altersgerecht belegt werden
- 25 Wohnungen gelten als behindertengerecht (Bethel-Einrichtung)

- **Dauer der Restbindungszeiten**

Die Restbindungszeit ist abhängig davon, wann das jeweilige Objekt gefördert und welcher Zweckbindungszeitraum gewählt wurde. Objekte, die vor 2002 gefördert wurden, bleiben bis zur vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel in der Bindung. Hier besteht jedoch die Möglichkeit, das Bindungsende durch eine vorzeitige vollständige Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu verkürzen. Die „Nachwirkungsfrist“ beträgt in diesem Fall in der Regel 10 Jahre (jeweils zum 31.12.).

Bei Förderungen ab 2002 kann der Zeitraum der Zweckbindung von 15, 25 und 30 Jahren gewählt werden. Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung der öffentlichen Mittel verkürzt das Ende der Zweckbindung nicht.

Aus der folgenden Übersicht kann entnommen werden, wie viele Wohnungen bis 2030 aus der Belegungsbindung fallen:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
43	352	351	206	201	309	129	29	63

- **Anbieter von gefördertem Wohnraum**

Es handelt sich hauptsächlich um Wohnungsbaugenossenschaften und private (Wohnungs-)Bauunternehmen, sowie wohlfahrtsverbandliche Organisationen wie z. B. Bethel e.V., Arbeiterwohlfahrt und Diakonie.

- **Anzahl der Wohnberechtigungsscheine**

Jahr	gesamt ausgestellte WBS	davon gez. WBS	davon über 60- jährige	davon allg. WBS NRW	öffentlich geförderte Wohnungen
2019	242	207	34	35	2.747
2020	238	209	37	29	2.723
2021	245	176	30	69	2.646

- **Anzahl der im letzten Kalenderjahr öffentlich gefördert neu entstandenen Wohnungen**

1 (12 WE) (Stand 31.12.2021)

- **Summe der abgerufenen Fördermittel**

560.000,00 €

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
--	--	-------------------------------	----------------------------------	--

Klimaschutz

Klimarelevanz <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	Veränderungen CO₂-Emissionen <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

i. A.

gez.

André Schmidt
Dezernent

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.