



Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte ...**

... Sie über unterschiedliche Themen und Projekte aus den Bereichen Planen, Bauen und Umwelt in Herne informieren.

... Ihnen eine niederschwellige Plattform zur Beteiligung und Diskussion mit der Verwaltung bieten.

... die Gesprächskultur und das gegenseitige Verständnis zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fördern.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte nicht ...**

... gesetzlich erforderliche Formen und Verfahren ersetzen.

... verbindliche Entscheidungen produzieren.

... feste Rollen und Verantwortlichkeiten auflösen.

Über den Bürgerdialog

Wer macht im Kern eigentlich was, wenn es um Stadtplanung geht?

Die Politiker*innen

Treffen und verantworten verbindliche Entscheidungen in Planverfahren.

Die Verwaltung

Bereitet die Entscheidungen der Politiker*innen vor und berät diese dabei.

Die Bürger*innen

Können an unterschiedlichen Stellen in den Planverfahren mittelbar Einfluss auf die Entscheidungen nehmen.

„Alle wollen wohnen!“

Wohnraumförderung und Wohnungsbau



Bürgerdialog der Stadt Herne, 29.05.2024

Wohnungsmarkt, Wohnungsbedarf, Baulandpotenziale

- Preisentwicklung Wohnungsmarkt Herne: Grundstücks- und Immobilienpreise, Mieten
- Neubaubedarf vs. Baufertigstellungen
- Baulandpolitik (WEP, Transformationskonzept)
- Kenndaten Baulandmonitoring

Wohnraumförderung

- Grundsätzliche funktionsweise Wohnraumförderung und Programmbestandteile
- Förderergebnisse der letzten Jahre + Prognose Bestandsentwicklung
- Förderkonditionen 2024
 - Mietwohnungsbau
 - Modernisierung
 - Wohneigentum

Wohnungsmarkt, Wohnungsbedarf, Baulandpotenziale



Preisentwicklung Wohnungsmarkt Herne: Grundstücks- und Immobilienpreise, Mieten

Neubaubedarf vs. Baufertigstellungen

Baulandpolitik (WEP, Transformationskonzept)

Kenndaten Baulandmonitoring

Mieten

- Neubaumieten 2022: 11,00 € (+ 29,5% in 10 Jahren, weiter deutlich steigend)
- Wiedervermietungsmieten 2022: 6,80 € (+ 35,5% in 10 Jahren, weiter steigend)

Grundstückspreise

- Preissteigerung z.B. für Baugrundstücke freistehende EZFH um mehr als 100€ / m² in 10 Jahren

Immobilienpreise

- Preissteigerung Bestandsimmobilien 2019-2022 (jeweils mittleres Preissegment):
 - Freistehende EFF + ca. 60%
 - Reihenhäuser + ca. 33%
 - Eigentumswohnungen: + ca. 45%

Jährlicher Neubaubedarf in Herne gemäß Handlungskonzept Wohnen:

- 265 WE (180 WE als Ersatzbedarf, 85 WE als demografischer Bedarf)

Baufertigstellungen

- Summe p.a. 2013 – 2022: 145 WE
- Summe p.a. 2020 – 2022: 194 WE

→ Erfordernis einer Steigerung des Wohnungsneubaus in Herne (angesichts Zinswende und baukonjunktureller Entwicklung ggw. sehr herausfordernd)

Die Wohnungskrise spitzt sich zu

Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt: In der Stadt droht eine Verschärfung des Mangels an Wohnraum

Tobias Bolsmann

Es ist seit Jahren der gleiche Mechanismus: Kaum hat die Herner WAZ über Wohnungsneubauprojekte in der Stadt berichtet, werden die betreffenden Unternehmen mit Anfragen von Interessenten überhäuft. Die Zahl der Nachfragen liegt meist im dreistelligen Bereich – obwohl nicht mal Grundrisse, geschweige denn Quadratmeterpreise festsetzen. Das offenbart: Der Mangel an Wohnungen in Herne – aber auch im gesamten Ruhrgebiet – ist riesig. Aussicht auf Besserung? Keine. Es droht vielmehr eine Verschärfung.

Die Wohnungswirtschaft in Herne – Genossenschaften und die Stadttochter HGW – hat in den zurückliegenden Jahren für reichlich neuen und frischen Wohnraum gesorgt, einige Beispiele: Lohhofbogen (HGW), Augustastraße (Wohnungsverein), Albert-Schweitzer-Carrée (Gemeinnützige), Westbach (Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd) oder das Widumer Quartier (Kettler). Hinzu kamen Projekte von anderen Bauherren wie der Wohnpark Hermann-Löns oder auch der Umbau der ehemaligen Heikampzentrale. Die Liste ließe sich fortsetzen.

96 Baugenehmigungen im vergangenen Jahr

Doch der Schwung ist längst deutlich erlahmt, das spiegelt sich auch in der Zahl der Baugenehmigungen wider. Genehmigte die Stadt 2021 noch den Bau von 287 Wohneinheiten, waren es 2022 nur noch 167, im vergangenen Jahr sackte die Zahl auf nur noch 96. Für das laufende Jahr hat die Stadt noch keine Zahlen mitgeteilt. Nach den Daten des Landesstatistikportals IT.NRW ist Herne bei der Zahl der Baugenehmigungen 2023 das landesweite Schlusslicht gewesen: Nur sechs Wohnungen je 10.000 Einwohner seien genehmigt worden.

Die Gründe für diesen Einbruch kann Marlin Schade bestens erläutern: Der Herner ist Anwalt für Architekturrecht und wickelt mit seiner Kanzlei für die Herner Wohnungsgenossenschaften und die HGW das juristische Baumanagement ab. Ein ganzes Bündel an Einflüssen habe zum Abwürgen der Wohnungsbaukonjunktur geführt.



Die Zahl der Baugenehmigungen in Herne sinkt (Symbolbild).

GEBAUTAN WILK/MAG/DRK

Im Zuge der rasanten Inflation seien auch die Kreditzinsen deutlich gestiegen. Außerdem seien die Materialkosten in die Höhe geschossen. Erst seien die Preise für Dämmstoffe drastisch gestiegen, dann seien die Preise für andere Materialien nachgezogen. Auch die Kosten für Handwerker sind in die Höhe gegangen – wenn man denn einen bekommen hat. Erschwerend sei der plötzliche Stopp von Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen hinzugekommen. Das hat auch in Herne zwei Projekte getroffen: den Neubau der Kita Weustenbusch, den die HGW stemmen sollte, und den Fortuna-Park der WHS an der Nordstraße. In beiden Fällen hatte die Fördersumme einen nicht unerheblichen Teil der Kostenkalkulation ausgemacht. Hinzu sei ein erheblicher Aufwand für die Antragstellung hinzugekommen.

Zwar gebe es wieder eine Förderlandschaft, aber bei den Unternehmen fehle das Vertrauen – keine gute Motivation für Neubauprojekte. Blickt Schade auf die kommenden Jahre, sieht er ein gravierendes Problem auf die Stadt zukommen: Zahlreiche Unternehmen hätten ihre Planungen für Neubauprojekte auf Eis gelegt. Und selbst wenn sie

Bis zu 320 Wohneinheiten im Jahr erforderlich

Ein Gutachten des Landes zum Neubaubedarf in NRW bis zum Jahr 2040 ist vor einiger Zeit zum Ergebnis gekommen, nämlich es in Herne jährlichen Neubaubedarf von 280 bis 320 Wohneinheiten gibt – also weit mehr als die Zahl der Baugenehmigungen der vergangenen Jahre.

Doch der Abwärtstrend bei den Genehmigungen für Wohnungsbau ist – bundesweit – immer noch nicht gestoppt. Im ersten Quartal dieses Jahres registrierte das Bundesamt für Statistik nämlich ein Minus von 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Etwa nicht noch größer werden zu lassen. Diese dreijährige Lücke würde die Krise noch verschärfen. Bei den Herner Wohnungsunternehmen sei quasi keine einzige Wohnung mehr frei, es gibt sogar Bewerbungen auf Wohnungen, die noch belegt sind“, so Schade.

Auch wenn die Preise inzwischen wieder gesunken sind: „Neubau macht noch keinen Spaß“, so Sonja Pauli, Vorstandsvorsitzende des Wohnungsvereins. Auch sie beklagt die fehlende Planungssicherheit angesichts der politischen Vorgaben. Und vielleicht ändern die sich ja schon wieder nach der nächsten Bundestagswahl. Das würde bedeuten, dass neue Planungen nicht vor Ende 2025 starten.

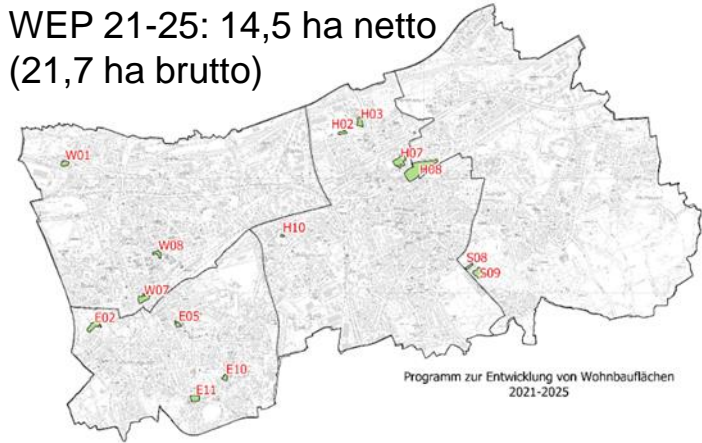
Pauli macht auf einen weiteren Punkt aufmerksam: Da es die politische Vorgabe gebe, Häuser bis 2045 CO₂-neutral zu machen, liege zurzeit auch ein großer Fokus auf den Altbauwohnungen. Dieser Prozess sei auch mit hohen Kosten verbunden. Der Wohnungsverein hat gerade erst einen sechsstelligen Betrag für den hydraulischen Abgleich in die Hand genommen.

Nicht anders klingen Simone Hitzler und Marco Volkmar, die Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd. Die Nachfrage nach Wohnraum sei enorm. Am Westbach entstehen 116 Einheiten, die Zahl der Anfragen? Fast 1000! Die WHS ist an der Nordstraße Opfer des plötzlich gestrichlenen Förderprogramms geworden. Zwar habe die WHS den Bauantrag inzwischen eingereicht, doch die Kalkulation gehe nur auf, weil man Abstriche bei der Ausstattung gemacht habe. Auch Hitzler und Volkmar sagen, dass sie sich angesichts des Klimaziels auf den Bestand konzentrieren. Das Thema Fördermittel sehen sie kritisch. Angesichts der hohen Anforderungen an Neubauten könne es passieren, dass die Höhe zusätzlicher Baukosten die Höhe der Fördermittel übersteige.

Wohnbauflächenpotenziale und -reserven

Wohnbauflächenpotenziale Stand: 01.01.2023		Wohnbauflächenbedarf (netto) gemäß RVR, Stand: 01.01.2023
Wohnbauflächen- potenzial	22,67 ha	63,5 ha
Potenzial Baulücken	2,06 ha	
Summe	24,73 ha	

WEP 21-25: 14,5 ha netto
(21,7 ha brutto)

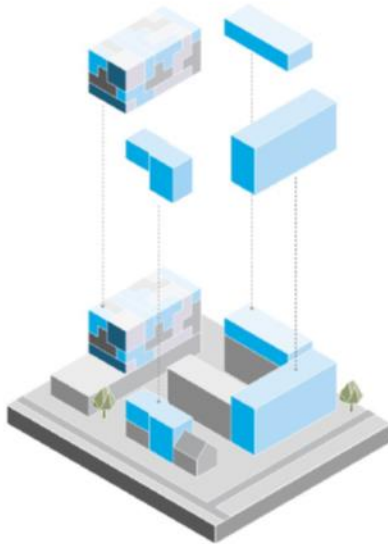


- Bedarfsüberhang bei (Wohnbau-)Flächen
- WEP 2021-2025 enthält Flächen in einem bedarfsgerechtem Umfang
- Künftig keine Bedarfsdeckung aus bestehenden Potenzialen mehr möglich → Erfordernis zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand, ressourcenschonender Umgang erfordert höhere bauliche Dichte

Lösungsansatz: Dreifache Innenentwicklung

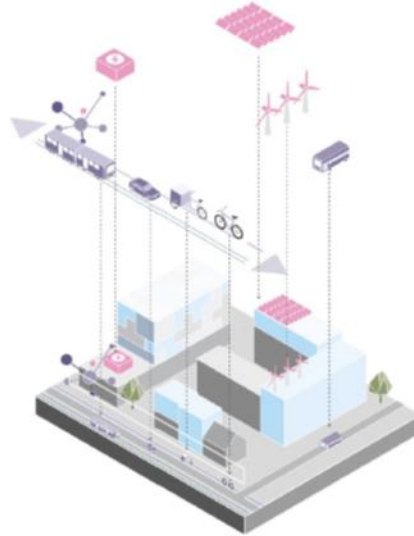
Flächensparen & Klimaschutz

Erhöhung der Dichte und Nutzungsvielfalt



+

Erweiterung klimaschonender Energie- und Mobilitätsoptionen



+

Klimaanpassung

©MUST

Verdichtung und Qualifizierung des Grün/Blau



© MUST

Lösungsansatz

- Wohnreserven in Relation zum Wohnungsbestand: 0,4 ha je 1.000 WE (Metropole Ruhr: 0,6)
- Ausschöpfungsgrad der planerisch gesicherten Wohnbauflächen: 98,9%
- Brachflächenanteil Wohnreserven: 89,4% = höchster Wert in der Metropole Ruhr (Durchschnitt: 33,7%)
- Flächeninanspruchnahmen Wohnen 2020-2022: 0,7ha p.a. pro 10.000 EW (Metropole Ruhr: 1,1)
- Bebauungsdichte 2020-2022: 55,4 WE / ha (Metropole Ruhr: 45,8 WE / ha)
- Wiedernutzungsquote Flächeninanspruchnahmen Wohnen 2020-2022: 94,0% = höchster Wert in der Metropole Ruhr (Durchschnitt 72,9%)

1. Grundsätzliche funktionsweise Wohnraumförderung und Programmbestandteile
2. Prognose Bestandsentwicklung und Förderergebnisse der letzten Jahre
3. Förderkonditionen 2024
 1. Mietwohnungsbau
 2. Modernisierung
 3. Wohneigentum

Was ist öffentliche Wohnraumförderung?

Die (Neu-) **Schaffung, Modernisierung** und **Erhaltung** moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und **bezahlbarer Wohnangebote** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen.

Fördergegenstände (FRL öff Wohnen NRW 2024):

- Neubau von Mietwohnraum
- selbstgenutztes Wohneigentum
- Modernisierung von Wohnraum
- Wohnraum für Auszubildende und Studierende
- Gruppenwohnungen
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot sowie
- Erwerb und Verlängerung von Zweckbindungen an Wohnraum

Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung?

Die Finanzierungsmittel sind Mittel der landeseigenen Förderbank (NRW.BANK), des Bundes und des Landes.

Die Stadt hat die Pflicht als **Bewilligungsbehörde** über die Förderfähigkeit zu entscheiden.

Die Förderung besteht aus **zinsvergünstigten Darlehen** und der Gewährung von „Tilgungsnachlässen“.

Für **geförderten Mietwohnraum** gelten für einen Bindungszeitraum (ggw. 25 oder 30 Jahre) Mietobergrenzen und Belegungsbindungen.

Die Stadt hat die Pflicht als **zuständige Stelle** die Wohnungen mit Mietern zu besetzen oder einer Belegung zuzustimmen.

Die Voraussetzung für den Bezug ist die Einhaltung von Einkommensgrenzen. (→ WBS)

Bei der Förderung von **selbstgenutztem Wohneigentum** gelten die Einkommensgrenzen ebenfalls.

Wer ist die Zielgruppe für öffentliche Wohnraumförderung?

Eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung darf nur beziehen, wer über einen gültigen **Wohnberechtigungsschein (WBS)** verfügt.

Der WBS ist abhängig vom Gesamteinkommen des Haushalts und der Anzahl der Personen die eine Wohnung beziehen wollen.

Statistisch halten in NRW ca. 50 % aller Haushalte und ca. 80 % aller Senioren-haushalte die **Einkommengrenzen** des WBS ein.

Haushalt	Einkommensgruppe A Mögliches Brutto- Jahreseinkommen Euro	Einkommensgruppe B Mögliches Brutto- Jahreseinkommen Euro
Alleinstehend	33.100	45.800
2 Personen	45.800	61.200
3 Personen Davon 1 Kind	49.600	69.000
4 Personen Davon 2 Kinder	59.600	83.000
Alleinerziehend 2 Personen, davon 1 Kind	47.000	62.800
Alleinerziehend 3 Personen, davon 2 Kinder	50.700	70.600

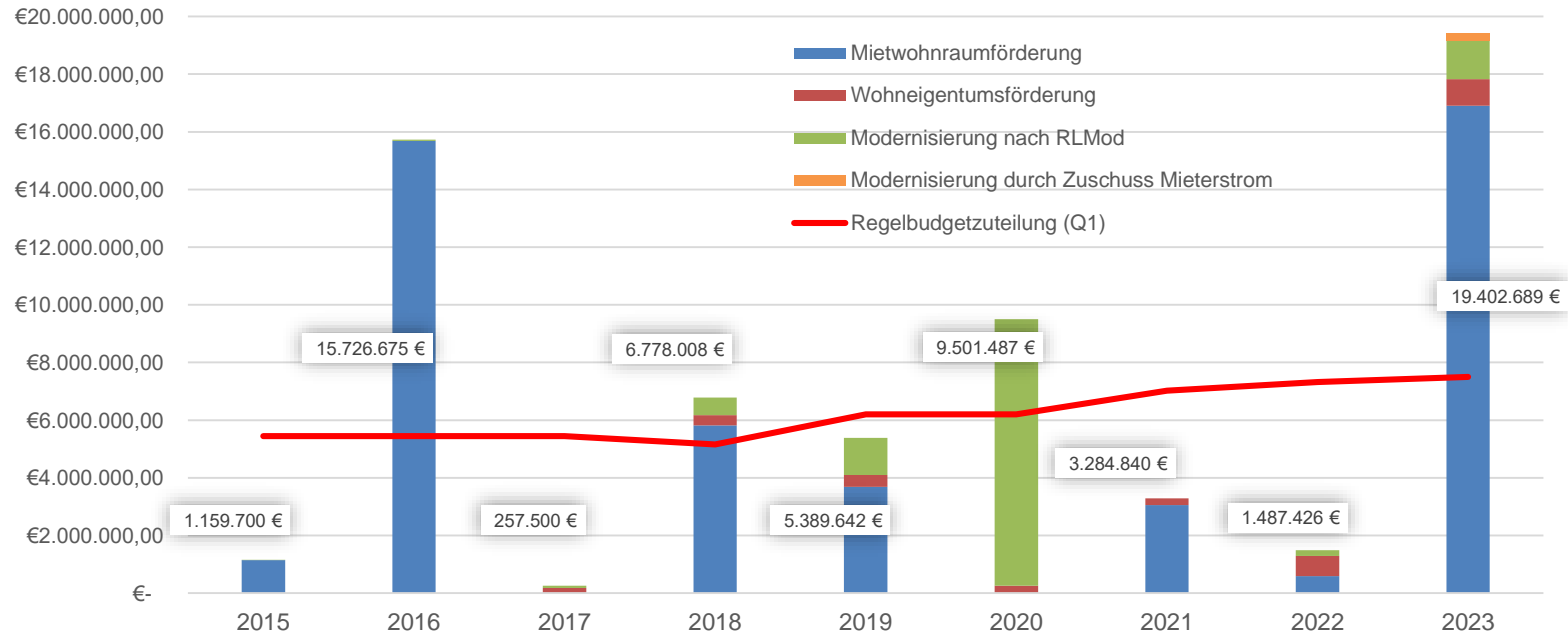
Prognose Bestandsentwicklung

In den nächsten 10 Jahren werden durchschnittlich **234,8 WE p.a.** für WBS-Berechtigte **aus der Bindung fallen.**

Der aktuelle **Bestand** von 4.542 WE wird sich innerhalb von 10 Jahren voraussichtlich **halbieren.**

Jahr	plan- und außerplanmäßiger Entfall p.a.	Prognose Entfall (Stand I/24: 4.542 WE)	Zeitraum
2023	58		innerhalb 5 Jahre
2024	141		
2025	300	441	
2026	335	776	
2027	598	1374	
2028	356	1730	innerhalb 10 Jahre
2029	117	1847	
2030	221	2068	
2031	247	2315	
2032	29	2344	
2033	4	2348	

Entwicklung der Förderergebnisse der letzten Jahre



Bedingungen der Förderdarlehen:

- 5 Jahre zinsfrei, anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,5 %, danach marktüblich
- 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag der NRW.Bank (2 Jahre frei), 1 oder 2 % Tilgung
- 25 oder 30 Jahre Bindungsdauer
- Voraussetzung: BEG-Effizienzhaus 55 Standard
- max. 6,50 €/m² WFL bzw. 7,55 €/m² WFL Kaltmiete
- 3.110 €/m² WFL bzw. 1.920 €/m² WFL Grunddarlehen
- 30 %, 35 % oder 50 % Tilgungsnachlass abhängig von Bindungsdauer und zusätzlichen Qualitäten

Modernisierung (Mietwohnraum und Eigentum)

Bedingungen der Förderdarlehen:

- 5 Jahre zinsfrei, anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,5 % Zinsen, danach marktüblich
- 2 % Tilgung, 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag der NRW.Bank (2 Jahre frei)
- Bindungsdauer 25 oder 30 Jahre
- Voraussetzung: BEG-Effizienzhaus 100 Standard
- max. 6,50 €/m² WFL bzw. 7,55 €/m² WFL Kaltmiete
- 5.000 – 220.000 €/WE (100%-Förderung)
- Tilgungsnachlass: 25 % bei A-Förderung und 15 % bei B-Förderung
- Steigerung um je 5 % für höhere Qualitäten (z.B. EFH 85, 70, 55, Netto-Null, ökolog. Dämmung, 30 Jahre Bindungsdauer)

Wohneigentum (Kauf oder Neubau)

Bedingungen der Förderdarlehen:

- 0,5 % Zinsen für 30 Jahre
- 1 % Tilgung (Neubau) oder 2 % Tilgung (Erwerb), 0,5 % Verwaltungskosten der NRW.Bank
- 30 Jahre Selbstnutzungspflicht
- 148.000 € bzw. 88.000 € Grunddarlehen
- 24.000 € je Kind oder schwerbehinderte Person
- 30.000 € bei BEG-Effizienzhaus 40 Standard
- 11.500 € für Barrierefreiheit
- 10 % Tilgungsnachlass

und nun: Zeit zum Reden!