

Finanz- Wirtschafts- und Sozialausschuss



1. Verteilung des Wohnungsbestands im LK Vechta
2. IST Bestand Wohnungen nach Ort und Baujahr
3. Neubauten und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen seit 2011
4. Entwicklung der Durchschnittsmieten seit 2014
5. Ausschau Neubauprojekte und Fördermöglichkeiten

Verteilung des Wohnungsbestands im Landkreis Vechta



IST Bestand Wohnungen

(ohne Neubauprojekte)

nach Orten

Ort	Anzahl WE	
	absolut	prozentual
Bakum	8	1,09%
Damme	44	6,00%
Dinklage	76	10,37%
Goldenstedt	38	5,18%
Gold. - Lutten	24	3,27%
Holdorf	22	3,00%
Lohne	130	17,74%
Steinfeld	39	5,32%
Vechta	283	38,61%
Vec - Langförden	16	2,18%
Visbek	16	2,18%
Wardenburg	37	5,05%
	733	100,00%

nach Baujahr

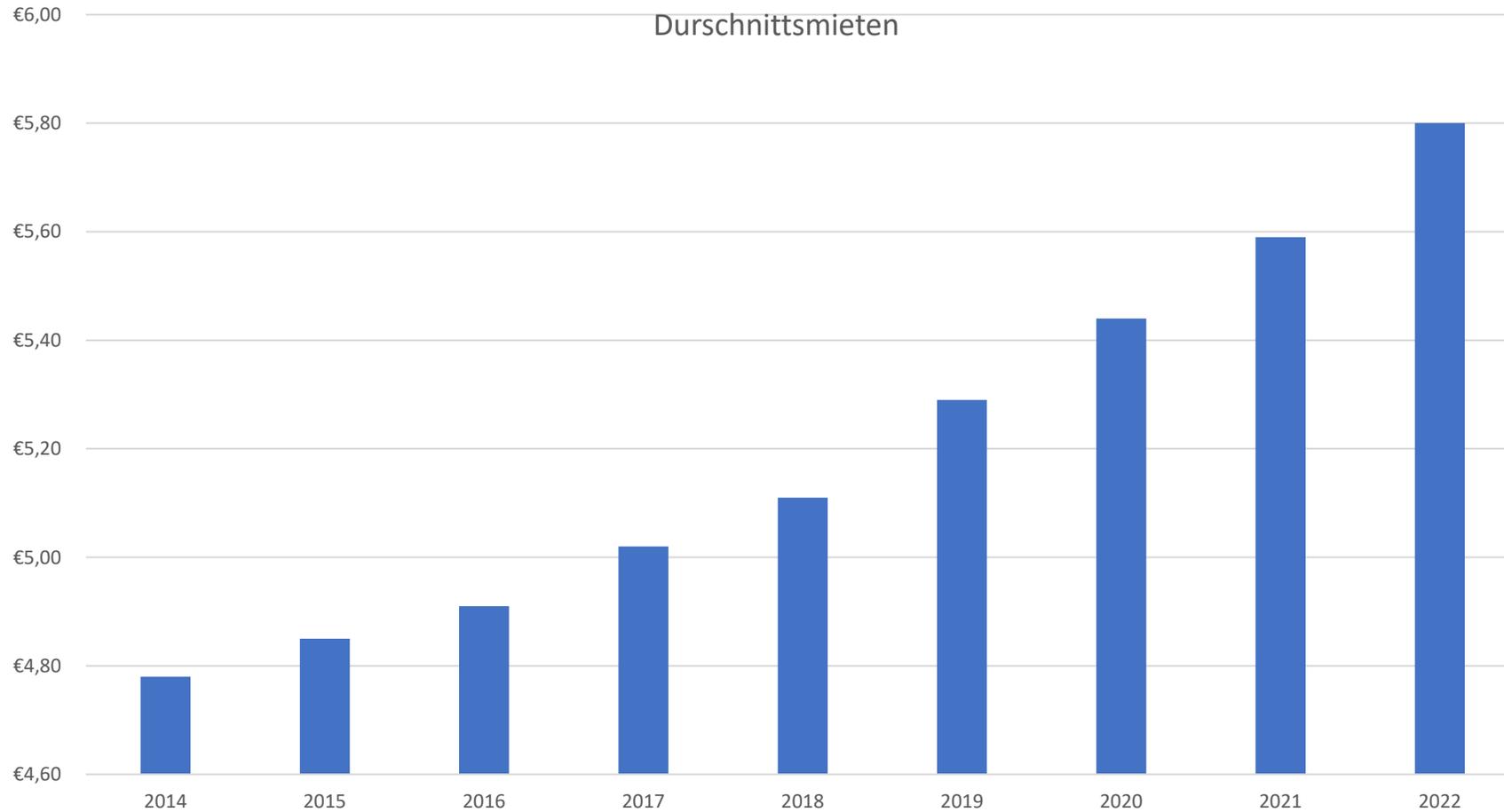
Baujahr	Anzahl WE	
	absolut	prozentual
bis 1948	6	0,82%
1949-1959	45	6,14%
1960-1970	247	33,70%
1971-1980	138	18,83%
1981-1990	60	8,19%
1991-2000	146	19,92%
2001-2011	6	0,82%
2012-2022	85	11,60%
	733	100,00%

Neubauten und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen seit 2011

Projekte	Fertigstellung	Maßnahme	Wohneinheiten	davon öffentlich gefördert
Hagener Str. 31a, Vechta	2011	Neubau	6	0
Am Bergkeller 12a/14a, Vechta	2013	Neubau	8	0
Eichendorffweg 21, Vechta	2018	Neubau (Studenten)	48	0
Schubert Str. 2/4, Bakum	2019	Neubau	8	4
Tangen Weg 2a-c, Goldenstedt	2021	Neubau	12	4
Schlesierstr. 2-31, Lohne	2021	energetische Sanierung	62	
Bussardweg 29, Goldenstedt	2022	Neubau	10	3
Kolpingstr. 31/33, Vechta	2022	energetische Sanierung	18	
Pariser Str., Lohne	vorraus. 2023	Neubau	8	6
Sonnenkamp, Holdorf	vorraus. 2023	Neubau	8	4
Ravensberger Str. 7 + 9, Vechta	vorraus. 2023	energetische Sanierung	12	

Summe Neubau: 108 Wohneinheiten - davon gefördert: 21

Entwicklung der Durchschnittsmieten



Höheren Mieten stehen i.d.R. erhöhter Wohnkomfort und geringere Energiekosten gegenüber
! Warmmietenbetrachtung !

Ausschau Neubauprojekte

Adresse	Anzahl WE	Grundstück erworben	Status
Dinklage, Höner Kirchweg	16	Ja	Baubeginn vorr. 2024
Damme, Bexadde	12	Ja	im Baugenehmigungsverfahren
Steinfeld, Große Str. 38	11	Ja	Baugenehmigung erteilt
Damme, Rottinghauser Str.	6	Ja	in Planung
Lohne, Lothringer Str.	8	Ja	in Planung
Vechta, Kornblumenweg	63	Reserviert	in Planung
Vechta, Landwehrstr.	6	Ja	
Vörden, Koppeln Süd	16	Reserviert	
Lohne, Hamberger Pickerweg	4	Reserviert	
Bakum, Büscheler Str.	8		
Steinfeld, Dammer Str.			
Visbek, Am Osteresch / Goldenstedter Str.	8	reserviert	

Σ 158

Die Reihenfolge sagt nichts über die Realisierungszeitpunkt der Projekte aus

Novellierte Bundesförderung

Klimafreundlicher Neubau (KFN)		
Klimafreundlicher Neubau (KFN) - Kredit Effizienzhaus / Effizienzgebäude		
	Effizienz-Standard	Kredithöchstbeträge
Effizienzhaus	Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhaus 40	100 % der förderfähigen Kosten, max. 100.000 Euro je WE
	Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhaus 40 mit QNG*	100 % der förderfähigen Kosten, max. 150.000 Euro je WE
Effizienzgebäude	Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzgebäude 40	100 % der förderfähigen Kosten, bis zu 2.000 Euro pro m ² Nettogrundfläche, max. 10 Mio. Euro
	Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzgebäude 40 mit QNG*	100 % der förderfähigen Kosten, bis zu 3.000 Euro pro m ² Nettogrundfläche, max. 15 Mio. Euro
Alle Angaben ohne Gewähr; Quellen: KfW, Förderrichtlinien; Darstellung: KEAN		Stand 01/23
*QNG: Nachhaltigkeits-zertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG PLUS) oder PREMIUM (QNG PREMIUM)		

Bsp. Baukosten: 2.800 €/m² =>
Förderung ausreichend für 35 m²

Novellierte Bundesförderung



Konditionen KfN Wohngebäude

Laufzeit	Zinsbindung	tilgungsfreie Anlaufzeit	Sollzins eff.
4 – 10 Jahre	10 Jahre	1 – 2 Jahre	0,74%
11 – 25 Jahre	10 Jahre	1 – 3 Jahre	1,67 %
26 – 35 Jahre	10 Jahre	1 – 5 Jahre	1,82 %

Sollzins: KfW – Darlehen aktuelle Projekte (10/2022) 0,59 – 0,7 % bei Laufzeit > 25 Jahre

alte Bundesförderung

KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss* ab 20.04.2022

BEG Wohngebäude – Kredit Effizienzhaus (261)

Effizienzhaus Klasse	(Tilgungs-)zuschuss je Wohnung (%)	max. Kreditbetrag je Wohnung	Tilgungszuschuss je Wohnung
Effizienzhaus 40 Plus	12,5 % <small>(bisher 25,0 %)</small>	Entfällt ab 20.04.2022	bis zu 18.750 EUR <small>(bisher 37.500 EUR)</small>
Effizienzhaus 40 NH	12,5 % <small>(bisher 22,5 %)</small>	Reduziert! 150.000 EUR	bis zu 18.750 EUR <small>(bisher 33.750 EUR)</small> Reduziert!
Effizienzhaus 40 EE	10,0 % <small>(bisher 22,5 %)</small>	Entfällt ab 20.04.2022	bis zu 15.000 EUR <small>(bisher 33.750 EUR)</small>
Effizienzhäuser 40, 55 EE/NH, 55	keine Förderung! <small>(bisher 15,0 % bis 20,0 %)</small>	keine Förderung! <small>(bisher 120.000 EUR bis 150.000 EUR)</small>	keine Förderung! <small>(bisher 18.000 EUR bis 26.250 EUR)</small>

* Für Neubauvorhaben stehen begrenzte Haushaltsmittel in Höhe von einer Milliarde Euro zu Verfügung. Finanzierungszusagen können erteilt werden, soweit und solange dieser Haushaltsmitteleinsatz nicht ausgeschöpft ist.

Quelle: KfW 05.04.2022

Förderung N-Bank

- Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (**geringe Einkommen**):
... **zinsloses Darlehen zzgl. 0,5 % VKB bis zu 75% der Gesamtkosten**; im begründeten Einzelfall bis zu 85% **mit Tilgungsnachlass von 30% des Darlehensursprungsbetrages**; davon zwei Drittel nach Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und ein Drittel nach Ablauf des 20. Jahres.
Zweckbestimmung für 35 Jahre
- Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (**mittlere Einkommen**):
... zinsloses Darlehen zzgl. 0,5 % VKB bis zu 75% der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85%. **Zweckbestimmung für 30 Jahre**

zulässige Anfangsmiete	Geringe Einkommen	Mittlere Einkommen
Vechta & Lohne	5,80 / m ²	7,20 / m ²
alle anderen Kommunen	5,60 / m ²	7,00 / m ²

Schwierigkeiten für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum



- Stetig steigende Bewirtschaftungskosten
- Klimaneutralität des Gebäudebestands ohne ausreichende Sicherung bezahlbarer Mieten bei anhaltend hohen Preissteigerungen (05/21 -> 05/22: +17,6%)
- Fülle an Bauvorschriften und -vorgaben, sowie kontinuierlicher Verschärfung und teils Gegensätzlichkeit
- Keine Planungssicherheit bei Fördermaßnahmen und Bauvorgaben im Projektplanungszeitraum
- Steigende Zinsen bei Neubau und Modernisierung
- Baupreissteigerung, gestörte Lieferketten/Lieferzeiten f. Material, Fachkräftemangel (v.a. innovativer (Wärme-) Konzepte)
- Serielles Bauen in unserer Region nicht kostenneutral oder gar günstiger umsetzbar
- Unzureichende Förderkulisse für Neubau
 - o N-Bank: Förderung fängt die Preissteigerungen der letzten zwei Jahre kaum ab – Ausgangsmiete unverändert bei steigenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten
 - o Bund: Reduzierung der Förderung

Forderungen



Baustandards müssen vereinfacht und vereinheitlicht werden

Neubau & Miete muss neu und umfänglich gedacht werden

Neubauförderung muss verbessert werden - Fokus liegt auf Modernisierung