

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0019/WP16
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	26.02.2013
		Verfasser:	FB 64
Soziale Wohnraumförderung des Landes NRW im Programmjahr 2013			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.03.2013	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Soziale Wohnraumförderung des Landes NRW im Programmjahr 2013

Der Fachbereich Wohnen informiert über die wesentlichen Veränderungen in der sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2013.

Das Fachministerium hat die wesentlichen Eckdaten am Donnerstag, 21.02.2013, bekannt gegeben. Details und politische Zielsetzungen folgen in der Dienstbesprechung im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am Donnerstag, 28.02.2013.

Vorab werden die für die Stadt Aachen wichtigsten Verbesserungen benannt:

Die Förderkonditionen und -kontingente basieren auf einem Gutachten vom Institut F+B Hamburg "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen".

Das Wohnungsbedarfsniveau wird hiernach in vier Kategorien unterteilt:

- niedriges
- unterdurchschnittliches
- überdurchschnittliches
- hohes Bedarfsniveau.

Mietwohnungsförderung

Die Stadt Aachen wird mit Wachstumsperspektive hierin in die höchste Bedarfsstufe eingereiht.

Als Konsequenz aus dieser Einstufung wird die Stadt Aachen in den Wohnraumförderungsbestimmungen in der Mietenstufe 4 (als einzige Stadt in der Region) eingestuft. Bei der Kontingentbemessung wird die Einstufung nach dem Bedarfsniveau und der Mietenstufe berücksichtigt.

Dies bewirkt im Einzelnen folgende Verbesserungen:

- | | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------------|
| - Bewilligungsmiete: | 5,75 € | (bisher 5,25 €) |
| - Darlehenssatz: | 1.500 € pro qm Wohnfläche | (bisher 1.400 € pro qm) |
| - Zinsen: | 0,0 % p.a. in den ersten 10 Jahren | (bisher 0,5 % p.a.) |
| - Bindungsdauer: | bis 25 Jahre | (bisher 15 oder 20 Jahre). |

Eigentumsförderung

Die Stadt Aachen wird ebenfalls mit Wachstumsperspektive hier in die höchste Bedarfsstufe eingereiht.

Weiterhin wird die Stadt Aachen als einzige in der Region in der Kostenkategorie 3 für die Wohneigentumsförderung eingestuft.

Dies bewirkt die folgenden möglichen Darlehensbeträge:

- Grunddarlehen 70.000 €
- Zusatzdarlehen 15.000 €
- Stadtbonus 5.000 €.
- Barrierefreiheit 10.000 €

Die Förderung wird auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau konzentriert und in Kommunen mit unterdurchschnittlichem oder niedrigem Bedarfsniveau grundsätzlich, bis auf Härtefälle, eingestellt.

Die Förderkonditionen werden nicht verändert.

Förderung von investiven Maßnahmen in den Bestand

In den Gebietskulissen der Städtebauförderung **“Soziale Stadt“** und **“Stadtumbau West“** wird künftig im Zusammenhang mit der Förderung von baulichen Maßnahmen im Bestand (Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand) **auf die Belegungsbindung bei Neuvermietung verzichtet**. Die Mietbindung bleibt erhalten. Durch Verzahnung der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung soll erreicht werden, dass Wohnungsbestände in diesen Quartieren unabhängig von Belegungsbindungen aufgewertet werden können.

Die Mietobergrenzen für Baumaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand wird an die neuen Bewilligungsmieten in den allgemeinen Wohnraumförderbestimmungen angepasst. Sie beträgt für die Mietstufe 4 nunmehr **5,75 €** statt 5,40 €.

Förderung studentischen Wohnraums:

Für die Förderung studentischen Wohnraums stehen im Wohnraumförderungsprogramm 50 Mio. Euro zur Verfügung. Gefördert werden Mietwohnungen für Studierende auf der Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und Studentenwohnheime auf der Basis der Studentenwohnheim-bestimmungen (SWB).

a) Mietwohnungen für Studenten

Für Mietwohnungen gelten die generell verbesserten Förderkonditionen (s.o.). Anknüpfend an die Erfahrungen im experimentellen Wohnungsbau kann bei Studentenappartements die Mindestwohnungsgröße von 35 qm unterschritten werden, wenn zwei nebeneinander liegende Appartements ohne großen Bauaufwand später zu einer größeren Wohneinheit umgerüstet werden können.

Neben der Bewilligungsmiete kann für die Bereitstellung von Einbaumöbeln (z.B. Küchen) ein Mietzuschlag von bis zu 20 Euro monatlich erhoben werden.

b) Studentenwohnheime

Studentenwohnheime werden nur gefördert an Hochschulstandorten mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau für Mietwohnungen (z.B. in den Studentenstädten Aachen, Münster etc.) oder an neuen Hochschulstandorten ohne ausreichende Versorgungsstruktur.

Die Wohnheimförderung wird in das System der sozialen Wohnraumförderung integriert. Dies bedeutet eine Belegungsbindung für Studenten, deren Einkommen die Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschreitet und eine "Mietbindung" pro Platz, die nicht nur den Individualwohnraum, sondern auch Anteile von Flächen, die der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnheims dienen, umfasst.

Fördertatbestände

Gefördert wird der Bau neuer Wohnheimplätze für Studenten durch Neubau (neues selbständiges Gebäude) oder bauliche Maßnahmen in bestehenden Gebäuden, d.h. Schaffung neuer Wohnheimplätze durch Ausbau, Erweiterung oder Aufstockung von Gebäuden einschl. Umbau (wesentliche Grundrissänderungen mit erheblichem Bauaufwand) von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, oder von bestehenden Studentenwohnheimen.

Für Wohnqualität und Raumkonzept werden vertiefte Anforderungen gestellt.

Förderkonditionen

Gefördert wird mit einem pauschalen Darlehensbetrag pro Platz, dessen Höhe sich an der Förderung für Mietwohnungen orientiert und zwischen Neubau und Neuschaffung im Bestand differenziert. Die Konditionen des Förderdarlehens (Zins, Laufzeit und Tilgung) entsprechen der Mietwohnraumförderung.

Die höchstzulässigen Nutzungsentgelte, d.h. die "Nettokaltmiete" pro Platz, wird analog zu Mietwohnungen begrenzt und ein "Möblierungszuschlag" vorgesehen. Zusätzlich können Betriebskosten pauschaliert nach den bestehenden Sonderregelungen für Studentenwohnheime erhoben werden.