Der Oberbürgermeister

stadt aachen

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 64/0016/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.03.2007 Verfasser:

Bericht zur Abwicklung des Wohnungsbauprogrammes 2006

Beratungsfolge: **TOP:__**

Datum	Gremium	Kompetenz
24.04.2007	WLA	Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen:

Bericht zur Abwicklung des Wohnungsbauprogrammes 2006

A. Mietwohnungsbau

Auch im Förderjahr 2006 setzt sich die Tendenz einer Verknappung öffentlicher Haushaltsmittel fort. Dem wird durch eine zielgerichtete Ausrichtung der Wohnraumförderung auf die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes Rechnung getragen. Die Schwerpunkte des Wohnungsbauprogramms 2006 lagen daher im Bereich der Förderung von Familien und besonders auch von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen, deren Anzahl aufgrund der demografischen Entwicklung deutlich zunimmt und aufgrund der sinkenden Geburtenzahlen einen zunehmend größeren Prozentsatz der Gesamtbevölkerung ausmacht.
Die Mietwohnungsförderung im Jahre 2006 zielte daher in hohem Maße auf diese Personenkreise.
Da der Wohnungsneubau im langjährigen Vergleich auf einem eher reduzierten Niveau verharrt, rückt die Anpassung vorhandener Wohnungsbestände an heutige Wohnstandards zunehmend in den Fokus.
Die hierauf abgestimmten Förderinstrumente des Landes im Wohnungsbauprogramm 2006 greifen jedoch nicht nur in Aachen, sondern auch landesweit noch nicht in dem erhofften und notwendigen Maße. Für die Zukunft ergibt sich hieraus weiterer Handlungsbedarf.

Einkommensgruppen A und B

Im Förderjahr 2006 konnte das erhöhte Förderniveau des Jahres 2005 nicht ganz erreicht werden, obwohl eine weiter große Anzahl an bauwilligen Architekten bzw. Investoren ihr Interesse an einer Förderung bekundeten. Im Einzelfall entstanden für die Bauherren oft grundlegende Fragestellungen, wie fehlende oder problembehaftete Grundstücke, die zu einem Überdenken der Entscheidung über die Realisierung der Maßnahme oder zumindest einem Hinausschieben der Entscheidung führten.
Grundsätzlich ist festzustellen, dass aktuell bei Privatinvestoren eine höhere Akzeptanz für den geförderten Mietwohnungsbau besteht, als bei Wohnungsbaugesellschaften.

Schlüsselmäßig zugewiesenes Kontingent:	5.991.000,00 €
Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung:	0,00 €
Gesamtkontingent 2005	**5.991.000,00 €**

lfd. Nr.	Neubau / Ausbau	Objekt	Anzahl WE Einkommensgruppe		davon geeignet für .... (Anzahl Personen)				
			A	B	1	2	3	4	5+
1	Neubau	Kahlgrachtstr. 9 a	**3**	**0**	0	0	3	0	0
2	Neubau	An der Unterbahn	**22**	**0**	0	5	11	3	3
3	Neubau	Jülicher Str.	**9**	**0**	9	0	0	0	0
4	Neubau	Schopenhauerstr. 15 a	**3**	**6**	0	3	0	3	3
Summen:			**37**	**6**	9	8	14	6	6

Für die genannten Fördermaßnahmen ergeben sich folgende Kenndaten:

Neu geschaffener Wohnraum: 3.132,32 qm
Aufzuwendende Gesamtkosten: 6.065.692,85 €
Bewilligte Fördermittel: 3.413.700,00 €

In der Gesamtfördersumme sind keine Mittel für die Aufbereitung von Brachflächen enthalten.

B. Wohnheimbau

Im Bereich der Förderung von Wohnheimen für Behinderte Menschen ist eine Belebung der Fördertätigkeit zu verzeichnen. An der Jülicher Str. werden zwei Wohnheimprojekte mit jeweils 12 Plätzen realisiert. Besonders hervorzuheben ist dabei das gelungene Konzept der Integration von Behinderten und Nichtbehinderten in einem Objekt durch die gleichzeitige Förderung von 9 normalen Mietwohnungen der Einkommensgruppe A.

Auf Anforderung zugewiesenes Kontingent:	518.000,00 €
Insgesamt verfügbare Fördermittel	**518.000,00 €**

Für die genannten Fördermaßnahmen ergeben sich folgende Kenndaten:

Neu geschaffene Heimplätze: 24
Aufzuwendende Gesamtkosten: 2.099.247,00 €
Bewilligte Fördermittel: 518.000,00 €

C. Eigentumsförderung

Die Wohnraumförderungsbestimmungen 2006 wurden gegenüber denen des Vorjahres in mehreren Punkten positiv geändert. So wurde die Förderung in Teilbereichen deutlich verbessert und bei einer erhöhten zulässigen Einkommensgrenze das mögliche Förderdarlehen im Einzelfall nahezu verdoppelt.

Trotz dieser erheblichen Verbesserungen bei der Förderhöhe und einer Erweiterung des förderberechtigten Personenkreises ist das Interesse an der Eigentumsförderung nicht wesentlich gestiegen.
Insgesamt wurden im Jahre 2006 29 Förderzusagen erteilt und somit das Niveau des Jahres 2005 mit 27 Förderzusagen leicht übertroffen.
Als „Sondertendenz" ist eine Verschiebung der Fallzahlen vom Bereich Neubau in Bereich Erwerb von vorhandenem Wohnraum zu verzeichnen.

Im einzelnen wurden folgende Maßnahmen gefördert:

Jahr	Objekte Gesamt	Neubau	Erwerb vorhand. Wohnraum
2005	27	15	12
2006	**29**	**11**	**18**
Differenz	+ 2 = + 7,4 %	- 4 = - 26,7 %	+ 6 = + 50 %

In den Stadtbezirken wurden gefördert:
(In Klammern die Zahl des Vorjahres 2005)

Bezirk:	Aachen	Brand	Eilendorf	Haaren	Walheim	Laurensberg	Richterich
N = Neubau V = Erwerb Vorh. G = gesamt	**N / V / G**	**N / V / G**	**N / V / G**	**N / V / G**	**N / V / G**	**N / V / G**	**N / V / G**
Anzahl 2006 (2005)	1 / 9 / 10 (0 / 3 / 3)	4 / 3 / 7 (3 / 4 / 7)	3 / 0 / 3 (3 / 1 / 4)	1 / 1 / 2 (0 / 3 / 3)	1 / 1 / 2 (5 / 0 / 5)	1 / 1 / 2 (3 / 1 / 4)	0 / 3 / 3 (1 / 0 / 1)

Für die genannten Fördermaßnahmen ergeben sich folgende Kenndaten:

- aufzuwendende Gesamtkosten: **6.692.183,-- €**
- bewilligte Fördermittel: **1.713.850,-- €**

D. Modernisierungsförderung / Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Mit Ablauf des Jahres 2005 wurde das Fördermodell „Modernisierung bei Eingehen von Mietpreis- und Belegungsbindungen“ durch die Landesregierung eingestellt, so dass in diesem Bereich im Jahre 2006 keine Förderungen mehr erfolgen konnten.
An seine Stelle trat das Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand“ mit seinen drei Förderbausteinen:

- Nr. 1: Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand
- Nr. 2: Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Pflegeheimen
- Nr. 3: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaues bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

Hierzu ergeben sich die folgenden Kenndaten:

I.	geförderter Wohnraum:	**98,7 qm**
II.	aufzuwendende Gesamtkosten:	**11.522,-- €**
III.	bewilligte Fördermittel:	5.800,-- €

Durch <u>alle</u> zuvor beschriebenen Fördermaßnahmen werden insgesamt Leistungen (Bau- und Baunebenkosten) in Höhe von ca. 12.894.159,65 € für die Bauwirtschaft angestoßen und damit in erheblicher Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft geleistet.