

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0017/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	29.03.2007
		Verfasser:	
Bericht über das Wohnraumförderprogramm NRW 2007			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.04.2007	WLA	Kenntnisnahme	

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen:

Bericht über das Wohnraumförderprogramm NRW 2007

1. Das Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen 2007 geht von folgenden Prämissen aus (zitatweise Auszüge aus der Veröffentlichung des Ministeriums für Bauen und Verkehr) :

1.1 Allgemeines

Die Wohnungsmärkte stellen sich heute viel differenzierter dar als in der Vergangenheit. Landesweit betrachtet ist derzeit die quantitative Wohnraumversorgung relativ gut, was nicht zuletzt auf die Förderleistungen in den zurückliegenden Jahren bzw. Jahrzehnten zurückzuführen ist. Allerdings ist bereits jetzt absehbar, dass sich die Lage in den Bedarfsschwerpunkten schnell wieder zuspitzen wird, wenn dort steigende Haushaltszahlen auf eine stagnierende Neubautätigkeit und einen abnehmenden Bestand an Sozialmietwohnungen treffen.

Zwei Drittel der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen sind älter als 30 Jahre und nach heutigem Standard häufig mit Qualitätseinschränkungen belastet. Es handelt sich häufig um Bestände mit einfacher Bauausführung, mangelnder Barrierefreiheit, geringem Wärme- und Schallschutz und/oder anspruchslosem Zuschnitt. Diese Wohnungen geraten auf entspannten Märkten zunehmend in Vermietungsprobleme, müssen renoviert und saniert werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Insbesondere muss der Anteil seniorengerechter Wohnungen im Bestand deutlich erhöht werden, um dem zunehmenden Bedarf in diesem Segment gerecht zu werden.

Auch in absehbarer Zeit wird es noch zahlreiche Menschen geben, die sich aus eigenen Mitteln nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Durch das Hartz IV-Gesetz sind die Kommunen in besonderer Weise gefordert, weil sie die Unterkunftskosten der Transferleistungsempfänger/innen tragen müssen. **Diese gewachsene kommunale Verantwortung, macht es notwendig, die kommunalen Akteure in der Wohnungspolitik zu stärken.**

Das Land wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch modifizierte Fördermöglichkeiten die Entwicklung und Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte unterstützen, um bei der Lösung örtlicher und regionaler Wohnungsmarktprobleme gezielter helfen zu können.

1.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Nordrhein-Westfalen altert. Bei landesweit rückläufigen Bevölkerungszahlen wird nach Berechnungen des LDS die Gruppe der unter 20jährigen und die der 20- bis 65jährigen bis zum Jahr 2050 deutlich kleiner, während der Anteil der über 65jährigen dramatisch ansteigt.

Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf voraussichtlich noch bis zum Jahr 2025 steigen. Das liegt vor allem am ungebrochenen Trend zu immer kleineren Haushalten, der vor allem bei älteren Haushalten zu beobachten ist. **Experten gehen davon aus, dass zumindest in Teilregionen in den nächsten Jahren ein erheblicher Neubaubedarf absehbar ist.**

1.3 Folgen für die Wohnungsmärkte

Die regionalen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen driften auseinander. Während die Städte entlang der Rheinschiene, die durch enge Wohnungsmärkte mit hohen Mieten und einem Nachfrageüberhang vor allem nach preisgünstigen Wohnungen gekennzeichnet sind, weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen rechnen können, kommt es in den altindustriellen Stadtregionen und den ländlich geprägten Kreisen vielfach zu Bevölkerungsverlusten. In den von Schrumpfung geprägten Regionen verfügen die Haushalte über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft, während die Haushalte in den Wachstumsregionen mehr Einkommen als der Landesdurchschnitt zur Verfügung haben. **Bei gleichzeitig nachlassender Bautätigkeit sind künftig Engpässe vor allem im Bereich des altersgerechten und des preisgünstigen Wohnraums zu befürchten.**

1.4 Wohnungsnachfrage und Bautätigkeit

1.41 Neubaubedarf

Die steigenden Haushaltszahlen, veränderte Lebensformen und damit einhergehende steigende Wohnflächen sowie der Ersatz für Bauabgänge durch Abrisse, Zusammenlegungen und Umwandlungen von Wohnraum machen landesweit einen jährlichen Neubaubedarf von etwa 50.000 Wohnungen notwendig. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass vor allem in den Bedarfsschwerpunkten die Neubautätigkeit hinter diesem Bedarf zurück bleibt. Um das zur Wohnraumversorgung notwendige Neubauvolumen zu realisieren, spielt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wichtige Rolle.

1.42 Bestandsinvestitionen

Für die Wohnraumversorgung spielt der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen eine deutlich größere Rolle als der Neubau. Viele Quartiere sind jedoch baulich und technisch veraltet, die Wohnstandards sind nicht mehr zeitgemäß, die Nebenkosten wegen schlechter energetischer Standards im Altbau zum Teil zu hoch. In diesen Wohnquartieren sind erhebliche Investitionen erforderlich, um zukunftsfähige Wohnstandards zu schaffen. **Erforderlich sind bauliche Anpassungs- und Umstrukturierungsstrategien, die dazu beitragen, dass die Quartiere und Wohnanlagen mehr Komfort und Lebensqualität, Sicherheit und Versorgung mit sozialer Infrastruktur bieten.**

2. Eckpfeiler der Wohnraumförderung 2007

2.1 Neue Steuerungsansätze in der Förderung – kommunale Handlungskonzepte

Die demografische und soziale Entwicklung unserer Gesellschaft fordert die Kommunen in besonderer Weise, die lokalen wohnungspolitischen Herausforderungen zu bewältigen. Mit Beginn des Jahres 2007 sollen daher die Städte angehalten werden, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren absehbare Entwicklung auseinander zu setzen und hieraus wohnungspolitische Konsequenzen

zu entwickeln. Das Land wird bei der Förderung Mittel für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorhalten, um deren Umsetzung und damit die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme zu unterstützen. Weiterhin wird mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert. Die Kommunen werden aufgefordert, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte zur Wohnungsversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Diese sollten Aussagen zur

- bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung
- Wohnungsmarktentwicklung
- Zielsetzung und zu Strategien – auch in Form von quartiersbezogenen Strategien
- Positionen der örtlichen Wohnungsanbieter

enthalten und umsetzungsorientiert an den lokalen Gegebenheiten orientiert sein.

2.2 Familiengerechtes Wohnen

Verglichen mit den ländlichen Regionen ist der Eigentumsanteil in den großen Städten Nordrhein-Westfalens besonders niedrig. Haupthindernisse bei der Entscheidung für die Bildung von Wohneigentum sind fehlende Baulandangebote, hohe Preise für die Grundstücke und die Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung. Das Land wird daher zusätzliche Mittel für die Aufbereitung von Brachflächen (bisher gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt) zu Bauland für selbst genutztes Wohneigentum bereitstellen und mit neuen Wegen bei der Finanzierung des Wohneigentums die wachsende Familie durch Senkung der Belastungen aus der öffentlichen Finanzierung unterstützen.

2.3 Wohnraumförderung für den demografischen Wandel

Auch in den Regionen und Kommunen mit rückläufiger Bevölkerung wird auf mittlere Sicht weiterer generationengerechter Wohnraum benötigt. Daher werden die Förderangebote für

- Mietwohnungen mit Betreuungsangeboten
- barrierefreie Wohnungen auf innerstädtischen Flächen
- Wohnungsangebote für Haushalte mit Kindern (insbesondere verbesserte Eigentumsförderung)

weiterhin vorgehalten.

2.4 Investive Bestandförderung

Zur Unterstützung differenzierter, standort- und nachfragegerechter Bestandsinvestitionen stehen in 2007 folgende neue und geänderte Förderangebote zur Verfügung:

- Zukünftig können Baumaßnahmen gefördert werden zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Wohngebäuden.
- Die Förderangebote zum Abbau von Barrieren im Bestand, zur Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen werden fortgeführt.

- Bei der Modernisierung oder dem Umbau von Altenwohn- und Pflegeheimen kann zukünftig die Bausubstanz, die nicht mehr als vollstationäre Einrichtung genutzt werden soll, zu selbständigen Wohnformen mit Neubaustandard umgenutzt und mit Umbaufördermitteln unterstützt werden. Das Förderangebot gilt auch für ehemalige Wohnheime, in denen erstmals selbständige Mietwohnungen mit Neubaustandard und Miet- und Belegungsbindungen entstehen.
- **Auch bestehende Wohngebäude können nach durchgreifenden Umbaumaßnahmen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse bei Einhaltung des Neubaustandards gefördert werden.** Die Förderung von sog. Nichtwohngebäuden, in denen durch Nutzungsänderung erstmals Mietwohnungen mit Neubaustandard entstehen, bleibt bestehen. Bei der Umnutzung von Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind (z. B. Kirchen, Gemeindehäuser, Klöster, Schulen, Krankenhäuser, historische Verwaltungs- und Gewerbegebäude) oder ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich liegen, können Zusatzförderungen gewährt werden.

2.5 Teilhabe für Alle – Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Möglichst viele Menschen mit Behinderungen sollen selbst bestimmen können, wo sie wohnen wollen, mit wem sie wohnen wollen und welche Dienstleistungen sie benötigen. Je nach Alter, Art der Behinderung oder finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform die selbst genutzte Immobilie, eine passende Mietwohnung oder ein Gebäude, in dem mehrere behinderte Menschen in Gemeinschaft wohnen können. Menschen mit Behinderungen brauchen deshalb Wohnraum, der für sie geeignet ist und den sie bezahlen können.

Im Rahmen des Programms der Landesregierung „Teilhabe für Alle“ zu Gunsten von Menschen mit Behinderungen werden 60 Mio. zu Umsetzung von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung reserviert. Gefördert werden:

- der Bau oder der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums und die behindertengerechte Nachrüstung von vorhandenem Wohneigentum
- die Neuschaffung von barrierefreien Mietwohnungen für Alleinstehende, Paare oder Wohngemeinschaften durch Neubau oder Umbau von bestehenden Gebäuden
- die Neuschaffung stationärer Wohnformen von guter Wohnqualität an integrierten Standorten und die Anpassung bestehender Wohnheime für Menschen mit Behinderungen an den demografischen Wandel.

Durch die Bereitstellung der zinsgünstigen Darlehen soll das Angebot von Wohnraum guter Qualität für Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen in allen Lebensphasen verbessert werden.

2.6 Wohnraumförderung und Stadtumbau

Wohnraumförderung und Städtebauförderung sollen künftig stärker mit ihren Instrumenten bei der Aufwertung und Stabilisierung von Wohn- und Stadtquartieren zusammenwirken. Ziel ist es, den Einsatz von Wohnraum- und Städtebaufördermitteln bei wohnungswirtschaftlichen Quartiersaufwertungen zu bündeln.

Neben den Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm können flankierend Stadterneuerungsmittel z.B. für gestalterische und funktionale Verbesserungen der Erschließung und der Freiräume für den Wohnungsbau eingesetzt werden, die durch die Wohnraumförderung nicht unterstützt werden können.

Weiterhin werden auch städtebaulich orientierte Maßnahmen wie z.B. Brachflächenaufbereitungsmaßnahmen für geförderten Wohnraum und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie der Abriss von hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre im Rahmen von Umstrukturierungsvorhaben mit anschließendem geförderten Ersatzneubau mit Wohnraumfördermitteln unterstützt.

3. Schließlich ist noch hinzuweisen auf:

3.1 die Förderung der sogenannten mittelbaren Belegung

Hier wird der **Neubau von finanzierten / bindungsfreien Mietwohnungen** mit zinsgünstigen Darlehen gefördert gegen Einräumung von Belegungsrechten für Begünstigte der Einkommensgruppe A (Wohnberechtigungsschein) an geeigneten Ersatzwohnungen im bislang nicht gebundenen Wohnungsbestand.

3.2 die Förderung des Erwerbs von Bindungen

Eigentümern **von vorhandenen frei finanzierten Wohnungen** werden zinsgünstige Darlehen (ohne konkrete Zweckbestimmung) gewährt, wenn sie diese Wohnungen für die Belegung mit Haushalten der Einkommensgruppe A zur Verfügung stellen. Für die Dauer von 15 Jahren besteht Belegungs- und Mietpreisbindung.

Die Ziele der Wohnraumförderung und die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten werden eingebracht in

die Projektarbeit zu neuen Wohnformen,

die Zusammenarbeit zwischen FB Wohnen, FB Immobilienmanagement sowie FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen u.a. zur strategischen Entwicklung von Wohnbauflächen,

die generelle Zusammenarbeit mit dem Sozialamt, insbesondere auch für den Bereich der stationären Alten- und Pflegeeinrichtungen,

die Überprüfungen der „Modernisierungsmöglichkeiten“ im städtischen Wohnhausbesitz.