

Vorlagennummer: FB 56/0535/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 02.10.2024

Förderprogramm "MitgeDACHt": Verlauf und Ausblick

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ VI, FB56/300

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.10.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Förderprogramm MitgeDACHt mit bereits zugesagten Fördermitteln kostenneutral über das Jahr 2024 hinaus fortzuführen und aktiv die quartiersbezogene Beratung zu dem Programm zu forcieren.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Es sind noch Mittel aus der zugesagten Förderung der Vorjahre vorhanden. Durch die späte Haushaltsfreigabe konnte der 2024 veränderte Förderzweck erst spät öffentlich kommuniziert werden und in die vor Ort-Beratungen integriert werden; die Nachfrage zeigt jedoch eine große Resonanz. die Restmittel sollen daher mittels Ermächtigungsübertragung ins nächste Jahr übertragen werden.

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Handlungskonzepts Wohnen ist das Thema Potentiale im Wohnungsbestand bzw. Wohnsuffizienz ein wichtiger Lösungsweg zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Im privaten Wohnungsbestand liegt ein erhebliches Potenzial zur „Nachverdichtung“ im bereits gebauten Wohnungsbestand. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht stellt fest, dass von den 235 Wohneinheiten, die 2023 neu in Aachen entstanden sind ein Viertel (57 Wohneinheiten) auf Bestandsmaßnahmen (Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen) entfallen.

Mit Beschluss des Rates vom 23.06.2021 wurde das kommunale Förderprogramm „mitgeDACHt“ im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen ins Leben gerufen (FB 56/0070/WP18) mit einem jährlichen Haushaltsvolumen von 100.000 € (2022: 150.000€) bis 2023 auf den Weg gebracht (vgl. Vorlage FB 56/0070/WP18).

Weiterentwickelt und im Förderzweck über Dachgeschossausbau hinaus erweitert wurde es mit Beschluss des Rates vom 23.08.2023. Der Förderzweck des früheren Programms „mitgeDACHt“ wurde ausgeweitet vom „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ zum „Sofortprogramm zur Generierung zusätzlicher Wohneinheiten“ um in allen Arten von untergenutztem Wohnraum wirksam werden zu können. Ziel der Förderrichtlinie ist die Anregung zur Nachverdichtung und dem bedarfsgerechten Umbau von Wohnraum im Bestand und somit einen nachhaltigen, klimaschonenden Beitrag zur Schaffung von Wohnraum ohne Neuversiegelung zu realisieren. Mit Wirkung vom 13.03.2024 ist die Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderungsprogramm „mitgeDACHt“ der Stadt Aachen in geänderter Form in Kraft getreten. Erste Fördermittel konnten aufgrund der Freigabe des Haushalts erst ab Mai bewilligt werden.

1. Aktueller Sachstand der Umsetzung

a) Veränderung durch neuen Förderzweck

Die Umstellung des Programms auf Umbauten im Wohnungsbestand über Dachgeschosse hinaus, war ein wichtiger Schritt. Die Erfahrung aus der Förderberatung zeigt, dass nun andere und teilweise einfacher umzusetzende Umbauten zur Förderung angefragt werden. Die komplexen Anforderungen an den Dachgeschossausbau mit statischen Nachrüstungen, teilweise Erschließung über einen Aufzug, Brandschutzauflagen etc. wirkten auch aufgrund der dadurch entstehenden Kosten limitierend auf die Umsetzbarkeit.

Nun greift das Programm z.B. auch bei Umbaumaßnahmen in untergenutzten 1-2 Familienhäusern. Die Schaffung von Einliegerwohnungen im Souterrain-Bereich oder die Abtrennung von Eingangssituationen und damit die Schaffung von zwei Wohneinheiten sind Beispiele dafür. Folgende Mehrwerte werden seitens Eigentümer*innen beschrieben:

- Schaffung autarker Wohneinheiten, u.a. zunächst für eigene erwachsene Kinder in Ausbildung/Studium
- Möglichkeit der Untervermietung allgemein und Generierung von zusätzlichem Einkommen v.a. im Alter, wenn die eigenen Kinder ausgezogen sind
- Schaffung von Möglichkeiten zur Unterbringung von Pflegekräften zum möglichst langen Verbleib im eigenen Haus, auch bei Pflegebedürftigkeit
- Belegung leerer Räume im Haus und damit auch Sicherung von Wohnraumqualität/Bausubstanz

Aus Sicht der Stadt Aachen erzeugen die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten auch im Einfamilienhaussegment eine effizientere Wohnraumnutzung und schaffen gerade mit Einliegerwohnungen Wohnraumangebote z.B. für junge Starterhaushalte. Gleichzeitig wird auch für das Thema „Wohnen im Alter“ ein wertvoller Beitrag geleistet. Da aufgrund der Engpässe in der stationären Pflegeversorgung (Unterdeckung an Plätzen und Mangel an Personal) der möglichst lange Verbleib im eigenen Wohnumfeld mit ambulanter Unterstützung/Pflege an Bedeutung gewinnt, kann mit dem Programm auch hier ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Ein Einkommen durch Vermietung kann – wie von Eigentümer*innen beschrieben - einen Beitrag zur Absicherung von Pflegeleistungen/Haushaltshilfen leisten.

b) Umsetzungsstand und Finanzmittel

Das Förderprogramm entfaltet insgesamt eine positive Wirkung und wird gut angenommen. Seit der Anpassung wurde 25 Projekten in 2024 eine Förderung gewährt, davon befinden sich 5 bereits in der Umsetzung der Förderstufe II, (Bauantrag wurde bereits gestellt / Stand 08/2024) Es ist davon auszugehen, dass weitere konkrete Umsetzungsmaßnahmen in der zweiten Phase folgen werden.

Von den insgesamt im Projekt zur Verfügung stehenden Geldern von 350.000€ (2021-2023), wurden bis Ende 2023 rund 47% (163.676 €) zur Unterstützung von Wohnraumerweiterungen verausgabt. Unter der neuen Ausrichtung wurden seit Mai 2024 (Freigabe Haushaltsmittel) bis zum 31.08.2024 in vier Monaten ca. 42.000,- € an Förderung zur Auszahlung gebracht. Damit verbleiben Stand 31.08.2024 noch 144.324 € im Förderprogramm.

Das bisher nicht alle Mittel verausgabt werden konnten, liegt nicht am Bedarf. Allerdings mussten die neuen Förderkonditionen zunächst erneut bekannt gemacht werden, teilweise neue Zielgruppen angesprochen werden z.B. Eigentümer*innen von Einfamilienhäusern. Die Erhöhung des Bekanntheitsgrads der Fördermöglichkeit wurde inzwischen in enger Zusammenarbeit mit „Altbau Plus“ vorangetrieben. Im regionalen Teil der Verbandszeitschrift „Haus und Grund“ wurde kürzlich eine Anzeige geschaltet, um konkret Eigentümer*innen von Immobilien direkt anzusprechen. Erwartet wird nochmal eine Erhöhung der Antragsfrequenz im vierten Quartal 2024.

Bei vielen Erstanträgen steht zudem noch die zweite Förderstufe zur Umsetzung an. Aufgrund der vorgegebenen Zeitschiene könnten Anträge der Förderstufe II immer erst im Anschluss an die „Machbarkeitsstudie“ der Förderstufe I erfolgen. Diese Zeitspanne kann mit Bauantragsverfahren, Klärung von Finanzierung etc. durchaus einige Monate in Anspruch nehmen. Vor diesem Hintergrund wäre es sinnvoll die Förderung über einen längeren Zeitraum laufen zu lassen. Um noch bestehende und ggf. neu zur Verfügung gestellte Mittel weiterhin wirkungsvoll im Rahmen der Förderbedingungen einzusetzen, bedarf es der Fortführung des Förderprogramms über den 31.12.2024 hinaus.

2. Perspektive

Das Förderprogramm mit seinem neuen Zweck konnte zum Zeitpunkt dieser Vorlagenerstellung erst 5 Monate aktiv beworben und in Umsetzung gebracht werden. Die Nachfrage zeigt jedoch auf, dass der Bedarf und der Wille von Eigentümer*innen da ist, Umbaumaßnahmen auch im Bereich von Einfamilienhäusern vorzunehmen, um zusätzliche Wohneinheiten zu generieren. Damit wird ein wichtiger Beitrag zu Wohnraumversorgung und der effizienteren Nutzung von Wohnfläche geleistet. Zugleich werden nachhaltig wirksame wohnbauliche Strukturen für das Wohnen im Alter geschaffen. Auch der Dachgeschossausbau als Förderzweck wird weiter nachgefragt und hat unter anderem ermöglicht, dass aus ehemaligen Einfamilienhäusern durch Umbau und Aufstockung Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten entstanden sind.

Im Rahmen des Sanierungsmanagements im Projekt ISEK Beverau wurde im Sommer 2024 vor Ort in der Beverau ein Quartiersbüro für die Beratung von „Altbau Plus“ in Verzahnung mit den Förderberatungen des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration eingerichtet. Ziel der Beratung war es unter anderem auch in diesem Quartier neben energetischen Sanierungen zusätzliche Wohneinheiten in den teilweise „untergenutzten“ Einfamilienhausbeständen zu erreichen. Die Resonanz auf das Angebot spiegeln die unter 1a) benannten Mehrwerte aus den Beratungsgesprächen wider.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration und Altbauplus planen derzeit die Ausweitung solcher quartiersspezifischen Angebote u.a. auf das Gebiet Forst (in Verzahnung mit der Stadtteilperspektive). Hier gibt es einerseits viele Potentiale im Dachgeschossausbau von Mehrfamilienhäusern, aber auch im Umbau von Einfamilienhäusern z.B. in Altforst und Driescher Hof. Bereits jetzt bietet Altbauplus regelmäßig im Stadtteilbüro des Quartiersmanagements Driescher Hof in Sprechstunden Verzahnung mit der Förderberatung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration an. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet künftig deutlich mehr Nachfrage nach Förderungen aus dem Programm „mitgeDACHt“ erzeugt wird.

Die Chancen für einen sinnvollen, zielgerichteten Einsatz der Mittel im Rahmen des Förderprogramms sind also gut. Dies bedarf jedoch einer Fortsetzung des Programms „mitgeDACHt“ über das derzeitige Förderende vom 31.12.2024 hinaus. Die Restmittel aus 2024 könnten ggf. mit einer Ermächtigungsübertragung in das Folgejahr

übertragen werden. Die Richtlinie des Programms endet bislang zum 31.12.2024.

Anlage/n:

Keine