

Protokollauszug **Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 29.10.2024**

**Zu Ö 10 Förderbausteine öffentliche Wohnraumförderung
zur Kenntnis genommen
FB 56/0534/WP18**

Frau Riss führte zur Vorlage aus. Die Präsentation ist in der Anlage beigefügt.

Herr Ausschussvorsitzender Plum bedankte sich bei Frau Riss für den Vortrag.

Anlage 1 Förderinstrumente WLA2910

Förderbausteine öffentliche Wohnraumförderung



www.aachen.de



Wohnraumförderung

Allgemeine Ziele und Bestimmungen der Wohnraumförderung

- Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren erhalten und stärken
- Für Familien, Haushalte mit Kindern, Schwangere, Ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, Studierende und Auszubildende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen

Wohnraumförderung

Attraktivität

- 5 Jahre zinsfreies Darlehen, anschließend 0,5 % bis zum Ablauf der Bindungsfrist
- Tilgungsnachlässe von bis zu 50 %
- Zusatzdarlehen
- garantierter Bedarf und gesicherte Mietverhältnisse

Wohnraumförderung

Berechtigter Personenkreis

- Abhängig vom Einkommen der berechtigten Personen, Unterteilung in Kategorie A + B
- Einkommensgrenze WBS A
 - 1-Personenhaushalt 20.420 Euro
 - 2-Personenhaushalt 24.600 Euro
 - 5.660 Euro für jede weitere zum Haushalt rechnende Person, für jedes Kind Erhöhung um weitere 740 Euro
- Einkommensgrenze WBS B, Erhöhung um 40 %

Wohnraumförderung

Berechtigter Personenkreis

- Einkommensgruppe A, 2 Personen, 2 Kinder

Grundbetrag	24.600,00 €
Kind 1	5.660,00 €
Kind 2	5.660,00 €
Erhöhung je Kind 740,00 €	<u>1.480,00 €</u>
Einkommensgrenze	37.400,00 €

- Einkommensgruppe B, 2 Personen 2 Kinder

Erhöhung um 40 %	<u>14.960,00 €</u>
Einkommensgrenze	52.360,00 €

Wohnraumförderung

Grundsätze der Förderung

- Ziel der Förderung ist die Erlangung einer Mietpreis- und Belegungsbindung
- Die Förderung gleicht vom Grundsatz den Unterschied zwischen freifinanzierter Miete und Bewilligungsmiete aus
- Öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben müssen wirtschaftlich sein um gefördert zu werden
- Förderfähiger Wohnraum ist bedarfsorientiert in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht



Foto: gewoge

Wohnraumförderung

Förderbausteine



- Grundzüge bleiben für 4 Jahre gleich (2023 -2027)
- Förderkonditionen und Anforderungen ändern sich jährlich (aktuell Förderrichtlinie „öffentliches Wohnen“)

Wohnraumförderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Wohnraumförderung

Förderung von Mietwohnraum

- Größter Teil der Fördermittel in Aachen für die Neuschaffung von Mietwohnraum eingeplant
- 3.350 €/m² WBS A, 2.290 €/m² WBS B
- Bewilligungsmiete 7,25 € WBS A, 8,40 € WBS B
- 30 Jahre Zweckbindung
- maximale Mieterhöhung jährlich um 2 %
- Quotenregelung zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Wohnraumförderung

Förderung von Mietwohnraum



Foto: kadawittfeld architektur

Situation in Aachen

- Starkes Fördersegment, vielfältige Projekte dank Aachener Quotenbeschluss
- 110 Wohneinheiten in 2023
- 28.364.500,56 € Fördervolumen

Wohnraumförderung

Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

- Alleinstehende Personen, Paare oder Familien mit Kindern deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze WBA A liegt
- sowie WBS B mit bis zu 40% Überschreitung der Einkommensgrenze
- Gewährung von Tilgungsnachlässen (Teilschulderlass)
- langfristige, sichere, günstige Konditionen (0,5 % Verzinsung)
- Grunddarlehen Einkommensgruppe A 100.000 € bis 184.000 €
- Grunddarlehen Gruppe B 59.000 bis 110.000 €
- Altersvorsorge durch Immobilienbesitz

Wohnraumförderung

Förderung von selbstgenutzten Wohneigentum

Situation in Aachen

- 4 Projekte realisiert in 2023 (796.078,00 €)
- Anwendung der Förderung aufgrund der hohen Bodenpreise eine Herausforderung
- Angesprochene Haushalte sind trotz Förderung oft nicht in der Lage, die hohen Belastungen auf Boden- und Kaufpreis zu tragen

Wohnraumförderung

Modernisierungsförderung

- Modernisierung von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Förderung von tatsächlichen entstandenen Bau- und Baunebenkosten die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen
- Zinsgünstiges Darlehen von bis zu 220.000 € je Wohnung/Eigenheim
- Tilgungsnachlässe von bis zu 55 %
- Fünf Jahre zinsfrei anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,5 % Zinsen
- Kombination mit anderen Förderungen möglich
- Bei Mieterwechsel müssen Neumieter einen WBS vorweisen, Bestandmieter sind von der Regelung ausgenommen

Wohnraumförderung

Modernisierungsförderung

Situation in Aachen

- Umsetzung in den vergangenen Jahre insbesondere durch Sanierungen der gewoge, Bsp. Zeppelinstraße
- Projekte im Innenstadtbereich bereits unter dem Förderbaustein bei der Bewilligungsbehörde angemeldet
- Langfristig auch Modernisierung der Studierendenwohntürme
- Beratung gewinnt zunehmend an Bedeutung
- Enge Verzahnung mit Altbauplus zu energetischen Sanierungen sowie weitere Bürokooperationen ähnlich Quartiersbüro Beverau

Wohnraumförderung

Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende

- Förderung für Ausbildungsbetriebe, Studierendenwerke, wohnungswirtschaftliche Unternehmen sowie privat Investierende
- Nachhaltige Impulse für Stadtquartiere durch Neubau, Nutzungsänderung oder Modernisierung
- Angespante Wohnungsmärkte der Ausbildungs- und Hochschulstandorte sollen entlastet werden

Wohnraumförderung

Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende

Situation in Aachen

- 391 Wohneinheiten in 2023
- Fördervolumen von 39.554.354,19 Euro
 - stärkstes Fördersegment 2023
- Aktuell in der Umsetzung Projekt Karl-Marx-Allee mit ca. 220 Plätzen für Studierende
- Zuletzt fertiggestellt u.a. „Vorzeigeobjekt“ Nizzaalle



Foto: Frey Immobilien

Wohnraumförderung

Förderung von Gruppenwohnungen

- Verbesserung des Wohnungsangebotes für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulant betreute Gruppen sowie besonders schutzbedürftige, vulnerable Personengruppen)
- Gruppenwohnungen im Neubau/Anpassung durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung im Bestand für 3-12 Personen der Einkommensgruppe A oder B
- Integration in traditionelle Mietwohnungen mit mindestens eine Gemeinschaftsküche/Essplatz für die gleichzeitige Nutzung der gesamten Gruppe
- Individualbereich mindestens 18 m², max. 50 m²

Wohnraumförderung

Förderung von Gruppenwohnungen

Situation in Aachen

- Realisierung in Aachen im Projekt Rombachstraße durch den Verein „Inklusiv Wohnen“ in Zusammenarbeit mit einem Investor
- 15 Wohnplätze
- Bewohner*innen werden durch Studierende unterstützt die ebenfalls in dem Gebäude Wohnraum bezogen haben
- Weiteres Projekt in unmittelbarer Nähe (Auf der Schmitt) mit gleicher Zweckbindung und ähnlicher Nutzung in Planung



Foto: Marcus Maierhöfer

Wohnraumförderung

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

- Teilhabe und Inklusion von Menschen mit Behinderung
- Kommunale Träger, Träger mit Anschluss an den Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege, Investor*innen mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit/Zuverlässigkeit
- keine Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen
- Förderhöhe in Anlehnung an den Mietwohnungsbau, Ergänzung durch Fördermittel für die besondere Personengruppe
- maximal 24 Plätze an einem Standort, zzgl. 4 Krisenplätzen

Wohnraumförderung

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Situation in Aachen

- zuletzt realisiert in der Burggrafenstraße 61
- 24 Wohnheimplätze, davon 12 für Rollstuhlfahrer
- gebaut und betrieben durch die „Aachener Lebenshilfe für geistig Behinderte“

Wohnraumförderung

Bindungsverlängerungen

- Verlängerung von Bindungen
- wahlweise um 10 oder 15 Jahren, längstens bis zur vollständigen Tilgung
- zwingende Voraussetzung ein noch valutiertes Darlehen
- sehr gute Konditionen
- 15 % Tilgungsnachlass bei 10-jähriger, 20 % bei 15-jähriger Verlängerung
- 0 % Zinsen für 5 Jahre anschließend 0,5 % Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung

Wohnraumförderung

Bindungsverlängerungen

Situation in Aachen

- Lediglich bei 4 Wohnungen konnten Bindungen verlängert werden
- Viele Darlehen sind in der Niedrigzinsphase abgelöst worden, Voraussetzung daher nicht vorhanden
- Forschungsprojekt des Ministeriums zu Auswirkungen von hohen Bindungsausläufen in Quartieren, Interesse an der Mitarbeit wurde bekundet

Wohnraumförderung

Bindungserwerb

- Modellversuch
- freie Wohnungen, vermietete Wohnungen, noch befristet gebundene Wohnungen
- wahlweise 5 oder 10 Jahre Bindungsdauer
- 2 € /m²/monatlich Zuschuss bei freien oder vermieteten Wohnungen,
1 € /m²/monatlich Zuschuss bei noch befristet gebundenen Wohnungen

Wohnraumförderung

Bindungserwerb

Situation in Aachen

- bisher keine Anwendung in Aachen
- einmalige Zuschüsse stellen sich für Eigentümer*innen unwirtschaftlich dar
- Modellversuch endet mit Ablauf des 31.12.2024

Neue Wohngemeinnützigkeit

Neue Optionen Jahressteuergesetz

- Von der Regelung profitieren sozial orientierte Körperschaften
 - v.a. Stiftungen oder Vereine, kommunale Unternehmen oder Unternehmen der Sozialwirtschaft, die ihre Wohnungsbestände sichern und ausbauen wollen.
- vergünstigten Vermietung vor allem an Personen, deren Einkommen nicht mehr als das Fünf- bzw. (bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden) das Sechsfache der Sozialhilfe nach SGB XII beträgt (ca. 60% der HH in Deutschland)
- Vermietung an diese Personen dann unter den Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit steuerbefreit.
- Die angebotene Miete muss dabei dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden, da anderenfalls keine Unterstützungsleistung der jeweiligen Körperschaft vorläge.