

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Soziales und Integration Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Gebäudemanagement	Vorlage-Nr: FB 64/0015/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.11.2015 Verfasser: FB 64
Bericht über die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) NRW	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
08.12.2015	WLA
	Kompetenz
	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen:

Bis Mitte 2015 gab es als aktive finanzielle Förderung des Landes lediglich das Angebot der NRWBank mit sog. Kommunalkrediten für Erwerb, Neubau, Modernisierung oder Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften bis hin zu Container- oder Zeltlösungen. Die Mittel standen ausschließlich den Kommunen zur Verfügung.

Die neue Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) **richtet sich sowohl an die Kommunen für eigene Investitionen als auch an Private und Wohnungsunternehmen**. Sie ist am 17.06.2015 in Kraft getreten.

Der mit dieser Förderung geschaffene Wohnraum ermöglicht die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen nach Zuweisung an die Kommunen und Verlassen der Erstaufnahmeeinrichtung des Landes. Zielgruppe sind Flüchtlinge im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetzes und Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes, die keinen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines haben.

Gefördert wird Wohnraum in den nach Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) vorgesehenen Formen einschließlich Gemeinschaftsräumen und Gruppenwohnungen.

Förderfähige bauliche Maßnahmen sind:

1. **Neubau** von Wohnraum in neuen Gebäuden

2. Neuschaffung von Wohnraum **in Bestandsgebäuden** mit wesentlichem Bauaufwand (mehr als 650 € Baukosten einschließlich Baunebenkosten pro qm Wohnfläche)
 - a. Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Nichtwohngebäuden
 - b. Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

3. Andere Maßnahmen zur **Herrichtung oder Anpassung** von Wohnraum für Flüchtlinge in Bestandsgebäuden mit nicht wesentlichem Bauaufwand (weniger als 650 € Baukosten einschließlich Baunebenkosten oder geringinvestive Maßnahmen pro qm Wohnfläche)

Qualitätsanforderungen hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert

Für Maßnahmen nach Nr. 1 Neubau weitgehend analog dem üblichen Standard nach WFB NRW

Die WFB-Verpflichtung zur Schaffung von Freisitzen für jede Wohnung ist aktuell für Maßnahmen nach der RL Flü umgewandelt in den Nachweis der Nachrüstbarkeit für den Zeitpunkt der Umwandlung in Wohnraum für WBS-Berechtigte.

Für Maßnahmen nach Nrn. 2. und 3. Geeignetheit zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern;
Beurteilung vor Ort durch die Kommune

Bei den Maßnahmen nach Nr. 3 mit nicht wesentlichem Bauaufwand sind abgeschlossene Wohnungen nicht zwingend vorausgesetzt. Auch die Kombination von Wohn-/Schlafräumen mit zentralen Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen (Flüchtlingsunterkünfte, Flüchtlingswohnheim) ist förderfähig.

Belegungsbindung mit Besetzungsrecht der Kommune

Für Wohnraum nach Nrn. 1 und 2	15, 20 oder 25 Jahre
Für Wohnraum nach Nr. 3	10 Jahre

Folgenutzung, wenn der Bedarf für die ursprüngliche Zielgruppe entfällt

Wohnraum nach Nr. 1	bis zum Ende der Belegungsbindung erfolgt weitere Nutzung wie öffentlich geförderter Wohnraum nach den WFB NRW; Änderungsbescheid erforderlich.
Wohnraum nach Nrn. 2 und 3	auf Antrag kann das Ministerium eine zu 1. analoge Folgenutzung zulassen, wenn der Wohnraum auf die Qualität der WFB NRW nachträglich hergerichtet wird (ggf auch mit Fördermitteln)

Die **Förderkonditionen** (Darlehenssätze, Sonderförderungen, Verzinsung) sind weitgehend analog der WFB NRW geregelt.

Der **Tilgungsnachlass für das Grunddarlehen** ist seit kurzem erhöht von 20 auf bis zu 35 v.H. Im übrigen gelten analog WFB NRW Tilgungsnachlässe bis zu 50v.H.

Miete und Mietbindung

Neben den Individualmietverträgen sind **Globalmietverträge** mit der Kommune zulässig..
Die **Bewilligungsmiete** entspricht derjenigen der WFB NRW = 5,75 € Nettokaltmiete.

Es dürfen **Zuschläge zur Miete** vereinbart werden:

1. zur Abdeckung der Mehrkosten, die aus verstärkter Abnutzung infolge erhöhter Fluktuation resultieren
(individuelle Abstimmung zwischen Kommune, Bauherr und Bewilligungsbehörde)
2. für Einbaumöbel bis max. 40 € pro Monat
3. für weitere mietvertragliche Nebenleistungen in einem separaten Vertrag, z.B. für Betreuungsleistungen.

Unmittelbar nach Bekanntwerden des Entwurfes der Richtlinie Ende Mai 2015 hat die Verwaltung in Kooperation der relevanten Fachdienststellen zügig Anstrengungen unternommen, Einsatzmöglichkeiten der Förderrichtlinien vorzubereiten. So wurden kurzfristig bebaubare städtische Grundstücke / Objekte gefiltert und in die Vermarktung gebracht. Aus Gründen der Ausgewogenheit wurde der Bedarf an Wohnraum für WBS-Berechtigte gleichermaßen beachtet. Die Standortentscheidungen wurden jeweils in Abstimmung mit dem Fachbereich Soziales und Integration ausgehend von der Strategie der dezentralen Wohnraumversorgung für Flüchtlinge getroffen. Entsprechende Tagesordnungspunkte hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in den letzten Sitzungen beraten und beschlossen. Mit der gewogeAG und privaten Bauherren wurden darüber hinaus erfolgreich Motivationsgespräche geführt.

Der momentane Stand zeigt 7 städtische Grundstücke / Objekte und 6 private Grundstücke, die für eine Förderung nach der RL Flü zur Verfügung stehen. Die gewoge AG ist in drei Maßnahmen aktiv.

Sofern alle derzeit in Gang gesetzten Projekte realisiert werden können, wird ein Volumen von ca. 160 Wohneinheiten erreicht.

Bemerkenswert ist, dass das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr eine ausgeprägte Bereitschaft beweist, konstruktiv an Lösungen mittels Ausnahmegenehmigungen mitzuwirken. Auch die tatkräftige Unterstützung durch die MitarbeiterInnen der Bewilligungsbehörde StädteRegion Aachen muss erwähnt werden.