

<b>Vorlage</b>	Vorlage-Nr:	FB 64/0024/WP15
	Status:	öffentlich
Federführende Dienststelle:	AZ:	
Fachbereich Wohnen	Datum:	18.02.2009
Beteiligte Dienststelle/n:	Verfasser:	FB 64/10
<b>Änderung in der Wohnraumförderung des Programmjahres 2009</b>		
Beratungsfolge:	TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz
17.03.2009	WLA	Kenntnisnahme

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

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

## **Erläuterungen:**

### **Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2009)**

#### **Mietwohnungsbau**

Die bisherige Ausrichtung der Förderintensität in der Förderung des Mietwohnungsbaus an den Mietstufen der Wohngeldverordnung wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht und gibt die Entwicklungsprozesse von Angebot und Nachfrage nicht annähernd so wieder, wie es für eine vorausschauende gemeindebezogene Charakterisierung der unterschiedlichen Wohnungsmärkte nach Bedarfsniveau und Kostenfaktoren künftig erforderlich ist.

Als Grundlage für eine marktorientierte Förderung hat das vom Institut F+B Hamburg im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NW erstellte Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ - aufbauend auf den Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie – Wohnungsmarktabgrenzungen zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (**Mietenniveau**) und des Förderbedarfs (**Bedarfsniveau**) entwickelt.

Die zugrunde liegenden regionalen Abgrenzungskriterien fußen auf landesweit verfügbaren statistischen Angaben und eignen sich zur administrativen Steuerung der Wohnraumförderung für alle Landesteile.

Die Zuordnung der Städte und Gemeinden in eine der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) wird bereits bei der administrativen Steuerung des Wohnraumförderungsprogramms 2009 zugrunde gelegt.

Die in den Förderrichtlinien bestimmte Förderintensität orientiert sich an den hierfür gebildeten Kategorien (hohes, überdurchschnittliches, unterdurchschnittliches oder niedriges Mietenniveau).

Für die **Stadt Aachen** ergibt sich zum Merkmal **Mietenniveau** der Zahlenwert **3**, was einem **überdurchschnittlichen Niveau** entspricht.

Zum Merkmal **Bedarfsniveau** gilt für Aachen der Zahlenwert **4**, was einem **hohen Bedarfsniveau** entspricht.

Die genannten Einstufungen in die neue Systematik führen im Ergebnis zu einer unveränderten Höhe der Förderdarlehen und ebenso zu einer unveränderten Höhe der Bewilligungsmiete von 4,85 € / qm / mtl.

#### **Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten**

Die Landesförderung setzt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 ihre Klimaoffensive hin zu verstärktem Klimaschutz im Wohnungsbau fort. Heizung und Warmwasser werden immer teurer, daher liegt es im Interesse von Mietern und Wohneigentümern, Energie zu sparen. Beim Bau und bei der Sanierung von Wohnungen können beachtliche Energieeinsparungen erzielt werden.

Zentrale Themen hierbei sind Energieeinsparung, Energiegewinnung und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand. Neben einer verbesserten Energieeffizienz ist es das Ziel der Landesförderung, durch Senkung des Energieverbrauchs auch die laufenden Energiekosten zu senken.

Für neu zu schaffende Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen wird mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 der so genannte „**KfW 60 Standard**“ **verbindlich** eingeführt. Damit werden die positiven Erfahrungen mit dem experimentellen Wohnungsbau des Jahres 2008 in eine Regelförderung überführt.

Für **Passivhäuser** wird ab 2009 ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, indem eine **Erhöhung der Bewilligungsmiete von bis zu 0,40 € / qm / mtl.** zugelassen wird.

Insbesondere im Wohnungsbestand gibt es ein großes Energieeinsparpotenzial, denn ein Großteil aller Wohnungen wurde noch vor 1980 errichtet und ist nur unzureichend gedämmt.

Die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO<sub>2</sub>-Einsparung im preisgebundenen Mietwohnungsbestand und bei gefördertem selbst genutztem Wohneigentum wird deshalb fortgesetzt.

### **Experimenteller Wohnungsbau**

Im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus sollen innovative Lösungsansätze im Mietwohnungsbau sowie im selbst genutzten Wohneigentum in der Umsetzung befördert sowie ggf. dokumentiert werden.

Als experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich.

Nach einer Phase der Förderung regenerativer Energien im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus im Jahre 2008 konzentrieren sich im Jahr 2009 die Handlungsschwerpunkte insbesondere auf:

- **Studentisches Wohnen,**
- **Beratung und Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten (z.B. Mehrgenerationenwohnen), Genossenschaftsinitiativen und neue Trägermodelle.**

Um eine Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu erzielen, den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen damit zu stärken sowie eine interessante Zielgruppe für den sozialen Wohnungsbau zu erschließen, soll studentisches Wohnen im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus stärker gefördert werden.

Gefördert werden „Gruppenwohnungen“ für Formen des gemeinschaftlichen Wohnens der studentischen Zielgruppe und Wohnungen für Alleinstehende oder Paare. Dabei werden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 Quadratmeter Wohnfläche zugelassen, wenn die Planung innovative Ansätze zu einer möglichen späteren Zusammenlegung von 2 – 3 Kleinwohnungen zu einer „Normalwohnung“ ermöglichen.

Gemeinsame Wohnprojekte von Studenten und Älteren werden mit dem Ziel gefördert, den Studierenden einen Nebenverdienst mit hauswirtschaftlichen Dienstleistungen zu ermöglichen und die älteren Menschen in ihrem Alltag zu unterstützen. Gefördert werden sollen also (gemischte) Wohnprojekte für die Zielgruppe der Studenten, die auch für andere Zielgruppen nutzbar sein können. Nicht gefördert werden Studentenheime alten Typs.

### **Bestandsförderung**

Als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes Nordrhein-Westfalen ist seit 2006 ein investives Bestandsförderprogramm aufgelegt. Dieses soll dazu beitragen, differenzierte Wohnangebote im Bestand insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können.

Hierzu gehören die folgenden Förderbausteine:

- Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
- Bauliche Anpassung und Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten
- Denkmalgeschützte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

Die aktualisierten Förderrichtlinien enthalten nur sehr geringfügige Änderungen wie zum Beispiel die Absenkung der gültigen Bagatellgrenze bei der Gewährung von Förderdarlehen von 2.500,- € auf nun 1.500,- € oder die Erhöhung der Bemessungsgrundlage von bisher 50 % der anerkennungsfähigen Kosten auf nun 60 % (jedoch unter Beibehaltung der Obergrenze von 15.000,- € je Wohnung) im Programm Reduzierung von Barrieren für solche Wohnungen, die noch mindestens 5 Jahre öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung unserer Gesellschaft fordert das Land NRW die Kommunen im Bereich der Wohnungspolitik auf, mehr Verantwortung zu übernehmen und sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung zu informieren und praxisnahe wohnungspolitische Handlungskonzepte entwickeln.

Für erste Förderangebote werden solche Konzepte zukünftig zur Fördervoraussetzung. So werden ab 2009 wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus nach Nr. 3 der Richtlinie BestandsInvest nur noch gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden.

## Eigentumsförderung

Gegenüber dem vorangegangenen Jahr wurden die Rahmenbedingungen für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in einigen wesentlichen Punkten geändert.

- Alle Gemeinden wurden in Kostenkategorien ( K1 – K3 ) eingeteilt.  
( Aachen = K2 entspricht einem mittleren Kostenniveau)
- Objekte, die im Bereich Neubau / Ersterwerb gefördert werden sollen, **müssen den Standard eines KfW-60 Hauses erfüllen.**
- Die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums erfolgte 2008 mit einem Prozentsatz von 70 % der Darlehen, die für den Neubau gewährt wurden. In diesem Jahr beträgt der Fördersatz 70 % für solche Objekte, für die nach dem 31.12.94 der Bauantrag gestellt wurde oder der Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 nachgewiesen wird und 60 % für alle übrigen Objekte.

Geändert wurden auch die einzelnen Förderkomponenten des Förderdarlehens. So wurde der Klimabonus gestrichen, der Stadtbonus verringert und das Grunddarlehen, abhängig von der Kostenkategorie, erhöht.

Für die Stadt Aachen hat dies im Bereich Neubau / Ersterwerb folgende Auswirkungen:

Für Antragsteller, die eine Förderung gemäß **Fördermodell A** erhalten, ergibt sich hinsichtlich der Höhe des Gesamtförderdarlehens keine Änderung. Im **Fördermodell B**, erhöht sich das Gesamtdarlehen gegenüber 2008 um 5.000,00 €.

Im Förderbereich **Erwerb von vorhandenem Wohnraum** ist, bedingt durch den neuen Fördersatz von 60%, ein genereller Vergleich der Förderdarlehen mit den Beträgen aus 2008 nicht möglich. Baujahr, energetischer Zustand des Hauses und auch die Anzahl der Kinder im Haushalt haben Auswirkungen auf die Darlehenshöhe, wobei festzustellen ist, dass tendenziell von einer Erhöhung des Förderdarlehens ausgegangen werden kann.