Soziale Wohnraumförderung in den Jahren 2008 – 2010

Den geförderten Wohnungsbau gibt es seit mehr als 60 Jahren. Er basiert auf privatwirtschaftlichem Engagement, kombiniert mit staatlicher Förderung. Die Zielsetzungen waren in dieser Zeit auf die jeweiligen gesellschaftlichen Bedürfnisse abgestellt. Der geförderte Wohnungsbau hat sich im Laufe der Zeit, insbesondere mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2002, zu einer modernen Wohnraumförderung weiterentwickelt.

Die Ergebnisse der Jahre 2008 bis 2010 zeigen, dass die den geänderten Marktbedingungen angepassten neuen Zielsetzungen, die sich auch in dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt wiederfinden und den strategischen Zielen des Oberbürgermeisters entsprechen bei dem Einsatz der Fördermittel beachtet wurden.

Die Schwerpunkte lagen dabei auf:

- der intensiven Förderung von Eigentumsmaßnahmen, um möglichst viele Bürger an Wuppertal zu binden,
- der moderaten Neubauförderung im Bereich des Mietwohnungsbaus,
- der Bestandserhaltung durch Um- und Ausbau sowie der energetischen Sanierung im Bestand,
- der Förderung neuer Modelle für das Wohnen im Alter,
- dem Generationen gerechte Wohnungsbau,
- der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung und
- dem Klimaschutz und die Senkung von Wohnnebenkosten.

Für die vergangenen Jahre stellt sich die Förderung von barrierefreien Mietwohnungen (Neubau sowie Um- und Ausbau) und die Förderung von Eigentumsmaßnahmen wie folgt dar:

	Neubau Mietwohnungen		Um- und Ausbau Mietwohnungen öffentliche Mittel	Insgesamt Mietwohnungen	Eigentumsmaßnahmen
	öffentliche Mittel	nicht-öffentliche Mittel			
2008	12 xxx) (Mietfamilienhäuser)	-	-	12	89
2009	55 x) (davon 6 Gruppenwohnungen)	-	31 (davon 1 Gruppenwohnung)	86	83
2010	28 x)	-	4	32	75 xx)
Fördermittel				rd. 10,6 Mio. €	rd. 18 Mio. €

x) davon 70 Wohnungen im Passivhausstandard

xx) vorzeitiger Bewilligungsstopp zum 30.09.2010 wegen Überzeichnung des Programms auf Landesebene

xxx) die Bewilligungen mussten inzwischen wegen Nichterfüllung einer Auflage widerrufen werden

Im Rahmen der „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand“ wurden **darüber hinaus** in 2008 **23 Wohnungen** mit einem Fördervolumen von **337.000,-€** und in 2009 **37 Wohnungen** mit einem Fördervolumen von **223.400,-€** modernisiert. (Energetische

Sanierung bei 7 Objekten mit insgesamt 50 Wohnungen und Abbau von Barrieren bei 2 Objekten mit insgesamt 10 Wohnungen).

Für alle Projekte, für die im Rahmen der Mietwohnraumförderung Mittel eingesetzt werden, ist Voraussetzung, dass diese sich in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur befinden müssen.

Im Vorfeld der Antragstellung im Rahmen des Mietwohnungsbaus erfolgen eine intensive Beratung der Investoren/Architekten sowie eine interne Klärung der Bedarfssituation. Gleichzeitig wird vor Ort geprüft, ob das Wohnumfeld sowie die Infrastruktur dem Bedarf des zu fördernden Personenkreises entsprechen. Die Investoren werden im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten, die Fördervoraussetzungen und die Finanzierung beraten.

Hierbei ist entscheidend, dass die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen sowie der Bauordnung NRW vermittelt werden, wie zum Beispiel die Darstellung der Gesamtfinanzierung, die technischen und energetischen Voraussetzungen sowie die stadtplanerischen Belange.

Im Rahmen des Antragsverfahrens werden die bautechnischen Unterlagen ausgewertet, optimiert und auf deren Umsetzung geachtet. Weitere Aspekte der vorzunehmenden Prüfung sind unter anderem die Wirtschaftlichkeit des Objekts sowie die Sicherstellung der Finanzierung.

Nach erfolgter Förderzusage wird das Bauvorhaben bis zu dessen Abschluss betreut. Hierbei werden der Beginn, die Dauer des Bauvorhabens sowie die Umsetzung der Vorgaben überwacht.

Ebenso wie im Mietwohnungsbaus werden auch die potentiellen Antragsteller im Rahmen der Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Vorfeld ausführlich beraten und auf die Fördervoraussetzungen hingewiesen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens werden gleichermaßen die bautechnischen und energetischen Voraussetzungen, die Kosten, die Finanzierung und der Selbstbehalt geprüft. Die Neubauvorhaben werden ebenfalls bis zum Bezug betreut und überwacht. Dies gilt gleichermaßen für evtl. erforderliche Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten.

Aufgrund vertraglich vereinbarter (zeitlich befristeter) Besetzungsrechte – sowohl für neu erstellte Wohnungen als auch für solche im Bestand - sind die geförderten Mietwohnungen vorrangig den bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen registrierten Dringlichkeitsfällen vorbehalten, zu denen insbesondere junge Familien, Alleinerziehende, Schwangere, Studenten, kinderreiche Familien, Bewohner von Obdachlosenunterkünften, ältere Mitbürger und Schwerbehinderte zählen.

Der überwiegende Teil der bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen registrierten wohnungssuchenden Haushalte gehört dem Personenkreis der sogenannten Minderverdienenden an. Ihr Einkommen liegt um mindestens 20 % unter den maßgeblichen Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung. Hierzu zählen vor allem Transferleistungsempfänger, Alleinerziehende, große Familien und Arbeitslose, deren Quote in Wuppertal nach wie vor auf einem hohen Stand ist.

Nach dem Wohnungsmarktbericht der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Info 2009) zeigt die Wohnkostenbelastung trotz einer überwiegend entspannten Wohnungsmarktsituation gerade für diese Problemhaushalte einen hohen Stand. So liegt z. B. der Anteil des Netto-Einkommens, den einkommensschwache Haushalte für die Kaltmiete ausgeben müssen, bei knapp 50 %. Dem gegenüber liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei 28,7 %.

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen ist allerdings stark rückläufig. Der Neubau solcher Wohnungen kann den Wegfall der Bindungen durch Tilgung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen bzw. durch deren vorzeitige Rückzahlung nicht kompensieren.

Waren Ende 2006 noch **20.778 Wohnungen** in der öffentlichen Bindung, so wird die Zahl bis Ende 2015 auf rund **14.700** schrumpfen.

Der Einsatz der Wohnraumfördermittel ist daher ein wichtiges Steuerungselement, um die bedarfsgerechte Versorgung mit Mietwohnungen im Niedrigmietsektor zu sichern und zur Verringerung der Abwanderung ins Umland beizutragen.

Darüber hinaus ist dieses Instrument insbesondere im Zusammenspiel mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln von Bedeutung, damit auch zukünftig städtebaulich wichtige Projekte, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungen oder Wohnheimen stehen, umgesetzt werden können. Es wird immer wichtiger, die Wohnraumförderung auch als Impulsgeber in städtebaulicher Hinsicht einzusetzen. Naturgemäß kann die Wohnraumförderung nicht an die Stelle der klassischen Städtebauförderung treten, dennoch ist es möglich, über einzelne gut platzierte geförderte Projekte einen Impuls für einen Bereich auszulösen, um eine Entwicklung zu fördern oder zu stützen. Insofern ist bei der Auswahl der zu fördernden Projekte die Lage im Stadtraum von großer Bedeutung.

Allerdings ist es aufgrund der zum 01.01.2010 erfolgten Integration der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW (und somit auch des Wohnungsbauvermögens) in die NRW.BANK fraglich, ob zukünftig ausreichende Mittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden. So sind bereits für das Jahr 2011 die Wohnraumfördermittel zu Lasten der Eigentumsförderung auf Landesebene um 200 Mio. € gesunken. Eine weitere Absenkung des Mittelrahmens ist zu erwarten, falls es nicht gelingt, die Kompensationsmittel des Bundes über das Jahr 2013 hinaus zu erhalten.