

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Beteiligt:****Betreff:**

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

**Beratungsfolge:**

15.12.2009 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen zur Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung der Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen des Gutachtens Masterplan Wohnen tragfähige Strategien zu entwickeln, um den Veränderungen des Wohnungsmarktes angemessen begegnen zu können.

Im ersten Quartal des Jahres 2010 wird die Verwaltung ein erstes Konzept hierzu vorlegen.

## **Kurzfassung**

Die Städte in Nordrhein-Westfalen unterliegen durch den demographischen Wandel einem hohen Maß an Veränderung. Für die Kommunen erwächst daraus die Aufgabe, diese Veränderungen zu analysieren, passende und tragfähige Strategien zu entwickeln und diese zu implementieren.

Seit dem Jahr 2007 appelliert das Land an die Städte, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktsituation auseinander zu setzen und die Konsequenzen darzulegen.

Kommunale Handlungskonzepte werden künftig Voraussetzung für Landesförderungen sein.

Die Stadt Hagen verfolgt die Zielsetzung, von der Haltung des Ministeriums zu profitieren. Ausgehend von einer zielorientierten Grundlagenarbeit werden Strategien entwickelt, die zu einer Ausdifferenzierung der Handlungsempfehlungen des Gutachtens Masterplan Wohnen führen und sich als ein Instrument zur Gestaltung des demographischen Wandels verstehen.

## **Begründung**

### **Ausgangssituation der Städte in Nordrhein-Westfalen**

Die Städte in Nordrhein-Westfalen sind geprägt durch stark differenzierte Märkte und höchst unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die daraus resultierenden Handlungsbedarfe klaffen dementsprechend weit auseinander. Quartieren mit hohem Nachfragedruck stehen Bereiche mit Wohnungsleerständen und einem Mangel an Investitionen gegenüber.

Ursächlich für die Veränderungen der Wohnungsmärkte ist in einem hohen Maße der demographische Wandel. Zahlreiche Kommunen in Nordrhein-Westfalen beklagen einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Die Schlagworte „älter, weniger, bunter“ beschreiben den vielerorts festzustellenden Prozess, der durch Alterung, Schrumpfung und Migration gekennzeichnet ist.

Für die Kommunen stellt sich die Aufgabe, diese Veränderungen zu analysieren, passende und tragfähige Strategien zu entwickeln und diese zu implementieren.

Für eine erfolgreiche Soziale Wohnraumförderung ist es entscheidend, sich auf die komplexe Situation auf dem Wohnungsmarkt angemessen und differenziert einzustellen. Unter Bezug auf den Landesdurchschnitt sind für die Zuordnung der Städte und Gemeinden vier Kategorien gebildet worden, die sich auf den Förderbedarf erstrecken. Es wird unterschieden nach hohem, überdurchschnittlichem, unterdurchschnittlichem und niedrigem Bedarf. Demgegenüber steht die Förderintensität, die ein hohes, überdurchschnittliches, unterdurchschnittliches und niedriges Kostenniveau vorsieht.

## **Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen**

Das Wohnraumförderprogramm 2008 umfasste die Zusage des Landes über Darlehen in Höhe von 948 Millionen Euro. Mit dieser Summe können mehr als 17.000 Wohneinheiten gefördert werden. Nach Aussage des zuständigen Bauministers hat das Land damit flexibel auf die Nachfrage reagiert, so dass alle förderfähigen Anträge bewilligt werden konnten. Mit einer Erhöhung des Volumens der Wohnungsbauförderung auf 950 Millionen Euro wird der im Vorjahr begonnene Kurs in 2009 fortgesetzt. Damit sollen in den Jahren 2008 und 2009 Impulse zur Investition von insgesamt rund sechs Milliarden Euro gegeben werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen will die Wohnraumförderung als einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der Konjunktur verstanden wissen. Von der Bautätigkeit ausgehende schnell wirkende Impulse sollen dazu beitragen, Arbeitsplätze überwiegend in kleinen und mittleren Betrieben der Bauwirtschaft zu sichern.

Die Entscheidung zugunsten neuer Gebietskulissen und eine deutliche regionale Differenzierung sind wichtige Zielsetzungen.

Im Jahr 2009 besteht ein besonderer Schwerpunkt in der Berücksichtigung der Klimaschutzthematik und der Möglichkeit der Einsparung von Wohnnebenkosten.

Vorrangig wird es in zahlreichen Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen um den Umbau des bestehenden Wohnraumes gehen und weniger um Neubautätigkeit. Der Bauminister setzt darauf, das Wohnangebot und –umfeld an neue architektonische, technische und ökologische Standards anzupassen. Er sieht die Wohnraumförderung als eine gesellschaftliche Verpflichtung und als einen Baustein der sozialen Verantwortung gegenüber Menschen mit geringem Einkommen. Mit Hilfe der Förderangebote sollen auch private Investitionen angeregt werden.

## **Strategien, Konzepte und Offensiven**

Die Kommunen sind gefordert, steuernd in das Wohnungsmarktgeschehen einzugreifen, eine adäquate Flächenmobilisierung zu betreiben und bezahlbare Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Es gilt, Wohninitiativen im innerstädtischen Raum zu fördern.

Im Jahr 2007 wurde erstmalig an die Städte appelliert, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktsituation und den möglichen Perspektiven auseinander zu setzen und die Konsequenzen darzulegen. Verschiedene positive Beispiele signalisieren dem Land, dass der Ansatz als zielführend angesehen werden kann.

Kommunale Handlungskonzepte werden künftig Voraussetzung für Landesförderungen sein. Seit 2009 werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus nur noch gefördert, wenn ein Handlungskonzept zugrunde liegt.

Die Handlungskonzepte, die kommunalpolitisch abzustimmen sind und die Akteure der Wohnungswirtschaft einzubeziehen haben, sollen Aussagen zur Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung, der Wohnungsmarktentwicklung, Zielsetzung, Strategien und der Position der Wohnungsanbieter vor Ort enthalten. Die regelmäßige

Aktualisierung eines Handlungskonzeptes stellt sicher, dass Entwicklungen und Tendenzen zeitnah erkannt werden.

Das Vorhandensein eines Handlungskonzeptes eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Land von den Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, wenn dieses laut Handlungskonzept geboten erscheint.

Die kontinuierliche Zunahme des Anteils älterer Menschen ist kennzeichnend für die heutige Gesellschaft. In den letzten Jahren hat sich auch der Aktivitätsradius der älteren Bevölkerung gravierend verändert. Die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ist vielen Seniorinnen und Senioren ein grundlegendes Bedürfnis.

Es ist in fast allen Bereichen die Notwendigkeit erkannt worden, weiteren generationengerechten Wohnraum zu schaffen. Indikatoren für generationengerechtes Wohnen sind Barrierefreiheit innerhalb von Gebäuden und Wohnungen, zentrale Lage und gute Infrastruktur, die Geschäfte des täglichen Bedarfs und Möglichkeiten der medizinischen Versorgung in räumlicher Nähe umfasst.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich die Aufgabe gestellt, auch älteren Menschen mit eher geringen finanziellen Möglichkeiten Zugang zu neuen Wohnformen zu verschaffen. Es sollen weiterhin gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung und kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen gefördert werden, und zwar nicht nur für Seniorinnen und Senioren, die finanziell gut gestellt sind.

Ein weiteres wichtiges Ziel liegt darin, qualitätvolles Wohnen im Bestand für Familien zu schaffen. Insbesondere bei gebrauchten Eigenheimen soll Wert darauf gelegt werden, dass zukunftsfähige Wohnqualität entsteht.

Im Zuge des Programms der Landesregierung „Teilhabe für Alle“, das für Menschen mit Behinderungen angelegt ist, sind 60 Mio. € für die Umsetzung von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung vorgesehen.

Die Klimaschutzthematik erlangt in naher und ferner Zukunft eine immer größere Bedeutung. Vorrangig sind dabei Energieeinsparung, Energiegewinnung und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand. Die Klimaoffensive ist Bestandteil des Wohnraumförderungsprogramms.

## **Beispiele aus NRW-Kommunen**

### **Duisburg:** Quartiersentwicklung und Rückbau:

Nach dem Motto „Weniger kann mehr sein“ ist in Duisburg ein gelungenes Modell entwickelt worden, bei dem Land und Kommune mit einem Wohnungsunternehmen (Sahle Wohnen) erfolgreich zusammengearbeitet haben. Neben den Förderdarlehen, die von Land und Stadt für Sanierung, Modernisierung und für den Neubau zur Verfügung gestellt wurden, war für Sahle Wohnen besonders das zuvor von der Stadt Duisburg erstellte Quartiersportfolio hilfreich. Zusätzlich zur Standortanalyse von Sahle Wohnen ließ sich dadurch eindeutig ausmachen, welche Bürger in bestimmten Bereichen leben und welche Bedürfnisse in Bezug auf Wohnen bei ihnen gegeben sind. Untersuchungen belegten, dass die Wohnungen z.B. in

einer Siedlung der 70er Jahre kaum mehr zeitgemäß waren. Das Konzept der 70er-Jahre, das insbesondere große Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern vorsah, geht heute nicht mehr konform mit den Anforderungen der Mieter.

Sahle Wohnen unterzog die komplette Wohnsiedlung daher einer umfassenden und tief greifenden Sanierung und Modernisierung, wodurch z.B. der Energieverbrauch um ein Drittel gesenkt werden konnte. Für ältere Bewohner wurde ein barrierefreier Zugang von der Straße bis zur Wohnung geschaffen, große Wohnungen in singlegerechte Wohneinheiten umgewandelt. Modernisierung und Abriss gingen bei dem Projekt fast Hand in Hand. Zur Auflockerung der Wohnbebauung wurden drei achtstöckige Hochhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen aus dem bestehenden Ensemble herausgenommen. An Stelle eines dieser Häuser entsteht gerade ein „Generationenhaus“. Dort sollen neben einem Nachbarschaftstreff, Gemeinschafts- und Servicräumen auch eine Pflegestation mit insgesamt 20 Plätzen platziert werden.

Während der Modernisierungsphase ist ein enger Kontakt zu den Mietern gewachsen. Die Wünsche und Anregungen der Mieter sind aufgegriffen und zum Teil umgesetzt worden. Die Freude am Wohnen ist bei den Mietern deutlich gestiegen.

### **Dortmund:** Bestandsumbau und Standortaufwertung

Im Dortmunder Stadtteil Wambel werden in diesem Jahr knapp 1.300 Wohnungen modernisiert. Energieeffizienz sowie senioren- und familiengerechtes Wohnen stehen dabei im Mittelpunkt. Es ist gemeinsam mit den Mietern ein integriertes Handlungskonzept entwickelt worden. Die Neugestaltung der Fassaden und der Außenanlagen tragen deutlich zur Aufwertung des Quartiers bei.

Als Beitrag zu einem seniorenrechtlichen Wohnen erhalten einige Gebäude durch Überbrückungsaufzüge barrierefreie Hauszugänge und neue Eingangsbereiche sowie Rollator-Abstellplätze in den Fluren.

Um dem Ansatz des familiengerechten Wohnens Rechnung zu tragen, werden in einigen Gebäudekomplexen Dachgeschossausbauten vorgenommen.

Gefördert wird das Vorhaben durch Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen. Besonders die Konzeption im energetischen Bereich wurde positiv aufgenommen. Den Mietern sollen künftig die Erlöse aus der geplanten Photovoltaikanlage zugute kommen.

### **Hamm:** Generationengerechte Wohnkonzepte

Die Stadt Hamm reagiert auf den demographischen Wandel, indem zukunftsorientierte Wohnformen entwickelt und angeboten werden. Mit architektonischer und städteplanerischer Begleitung werden den interessierten Bürgerinnen und Bürgern Wohnkonzepte unterbreitet, an deren Entwicklung sie teilhaben und dazu inhaltlich beisteuern können. Der gemeinschaftsfördernde Ansatz steht dabei im Vordergrund. Die Idee besteht darin, dass aus vielen Wünschen, Bedürfnissen und finanziellen Voraussetzungen ein Ganzes werden soll - zukunftsorientiert und nachhaltig.

## **Hagener Perspektiven**

Die Stadt Hagen möchte durchaus von der Haltung des Ministeriums, welches ein kommunales Handlungskonzept Wohnen ausdrücklich begrüßt, profitieren.

Im Auftrag der Stadt Hagen und der Hagener Wohnungsunternehmen ist im Jahr 2006 das Gutachten Masterplan Wohnen von dem Bochumer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung InWis Forschung und Beratung GmbH erstellt worden.

Die Stärken und Schwächen des Hagener Wohnungsmarktes sind erkannt worden, so dass sich Handlungsempfehlungen daraus ableiten ließen. Diese Handlungsempfehlungen bedürfen noch der weiteren Differenzierung.

Um zu einem abgestimmten Handeln zu gelangen, ist es notwendig, dass verschiedene Stellen innerhalb der Verwaltung intensiv mit dem Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte, dem die Federführung obliegt, zusammenarbeiten. Die Mitwirkung des Amtes des Oberbürgermeisters – Ressort Statistik und Stadtforschung – und der Fachbereiche Jugend und Soziales sowie Stadtentwicklung und Stadtplanung ist in diesem Zusammenhang unerlässlich.

Diese ämterübergreifende Sichtweise ist ausdrücklich von den politischen Gremien gewollt.

Die Entwicklung und Umsetzung eines Handlungskonzeptes Wohnen kann nur mit Hilfe der Wohnungseigentümer, also mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Wohnungseigentümern, erfolgen, da diese maßgeblich für die Finanzierung der Maßnahmen verantwortlich sind. Die Fördermittel des Landes leisten hier die erforderliche Hilfestellung, um die Eigentümer deutlich zu entlasten. Die Bereitschaft der Eigentümer, tätig zu werden, soll dadurch nachdrücklich erhöht werden.

Die Heterogenität der Wohnungsmärkte in Hagen, in denen unterschiedlich strukturierte Wohnungsmärkte aneinander grenzen, führt zu der Entscheidung, eine kleinräumige Vorgehensweise zu wählen.

Eine zielorientierte Grundlagenarbeit ist unerlässlich, wobei es wichtig ist, Ziele und Maßnahmen zu quantifizieren. Damit wird eine Messlatte für die spätere Erfolgskontrolle gebildet. Die regelmäßige Beobachtung des lokalen Wohnungsmarktes ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die angestrebte Zielerreichung.

Besondere Schwerpunkte werden weiterhin die Schaffung seniorengerechter Wohnformen, die Aufwertung und Anpassung von Wohnbeständen im Quartier für Alleinstehende, Ältere und Familien, Abriss und der Rückbau von nicht erhaltenswertem Wohnraum, die Konzeption innovativer Wohnformen, wie z.B. Generationenwohnen und neue Formen für das Wohnen im Alter sowie die Fortsetzung des Programms „100 Einfamilienhäuser“ sein.

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister****Gesehen:**\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

23      Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---