



Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2013

13. Juni 2013
in Meerbusch

Rita Tölle
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Erneuerungsaufgaben und Fördermaßnahmen im Bestand 2013

Energetisch sanieren - Barrieren reduzieren -
umbauen - ersetzen - neu bauen

=

**Zukunftsfähige, nachhaltige und
bezahlbare Wohnangebote schaffen**





Ausgangslage/aktuelle Themen (nicht nur) in NRW

1. **Energiewende:** Energieeinsparung
zentral für Klimaschutz
2. **Demografischer Wandel:** Menschen werden älter
und sind auf altersgerechte Wohnformen und
soziale Unterstützung angewiesen
3. **Weitere Erneuerungsaufgaben:**
 - Städtebauliche Funktion von Wohnquartieren erhalten und stärken
 - Wohnraum für Haushalte erhalten/schaffen, die sich nicht aus
eigenen Kräften mit angemessenem Wohnraum versorgen können
und Unterstützung brauchen

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle

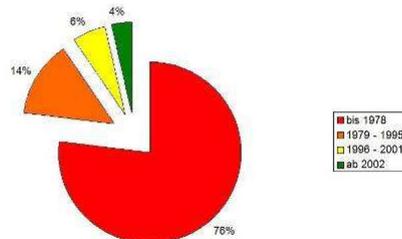


1. **Thema: Energiewende**
Energieeinsparung zentral für Klimaschutz





Altersklassen von Wohngebäuden in NRW Bestand insgesamt 2019: rd. 8,5 Mio. Wohneinheiten



Quelle: Landesdatenbank NRW - Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) - www.it.nrw.de, Statistisches Bundesamt (HHS), Bevölkerung und Wohnen - Mikrozensus Zusatzerhebung 2012 - Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte, eigene Berechnungen EnergieAgentur NRW 2019.



Quelle EnergieAgentur

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Wohnungs- und klimapolitische Ziele

- Bestände energetisch sanieren: Energie einsparen
- Betriebskosten senken
- Klima schützen – CO₂-Ausstoss reduzieren
- Objekte von/mit nachhaltigem Wert fördern

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderansatz in NRW

Energetische Sanierung

- mit pragmatisch technischen Anforderungen
- zu attraktiven, langfristig günstigen Förderkonditionen

für

- selbst genutztes Wohneigentum
- Mietwohnungen
- Altenpflegeeinrichtungen



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Landesförderung zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand

- entlastet Sozialmieter bei Nebenkosten
 - schützt Eigentümer vor unkalkulierbaren Betriebskosten
 - gibt Investitionsimpulse für Handwerk und Bauwirtschaft
- **trägt dazu bei, die notwendigen Investitionen zur Erreichung der Klimaschutzziele zu stärken**

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Wohnungsbauprogramm 2013

Mittelansatz für investive Bestandsförderung 2013
inkl. Erwerb vorhandenen Wohnraums
mit gutem energetischem Standard:

150 Mio. Euro

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Landesförderprogramm (RL BestandsInvest Nr. 5)

Förderkonditionen energetische Sanierung

- Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung
des Wärmeschutzes und der Energieversorgung
- Einzelmaßnahmen und/oder Maßnahmebündel
 - bauteilbezogener EnEV-Standard 2009 (Bestand)

Förderdarlehen beträgt

80 % der Bau- und Baunebenkosten
Maximal **40.000 Euro** pro Wohneinheit

Energieverluste an Gebäuden
Beispiel: Freistehendes Einfamilienhaus



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Fördervoraussetzungen

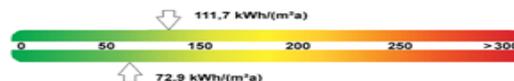
- Bauantrag für das Gebäude stammt aus vor 1995
- bei selbst genutztem Wohneigentum:
Einkommensgrenzen gem. § 13 Abs. 1 WFNG NRW
werden eingehalten - **Erhöhung der Einkommensgrenzen zum 1.1.2013!!!**
- **Neu:** Wohnraum befindet sich in einem Wohngebäude mit nicht mehr als **fünf** Vollgeschossen (in Innenstädten und Innenstadtrandlagen bis zu sechs Vollgeschossen)

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Technische Anforderungen/Standards

- Geförderte Maßnahmen müssen Anforderungen der EnEV 2009 für den Bestand erfüllen
- Vorrangig Maßnahmen fördern, die Sachverständiger im Energieausweis empfohlen hat (Modernisierungsempfehlungen)
- Bei einer Fassadendämmung möglichst alle Außenwände dämmen *ausgenommen: Anforderungsniveau WsVO 1995 bereits erfüllt*



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderkonditionen

- Darlehenskonditionen pro Jahr:
 - 0,5 % Zins,
 - 0,5 % VKB* laufend * *Verwaltungskostenbeitrag*
 - 0,4 % VKB einmalig
 - 2,0 % Tilgung
- Zinsverbilligungszeitraum wahlweise 15 oder 20 Jahre
- Attraktive, langfristige Förderkonditionen auch bei **Kombinationsmaßnahmen** zum Abbau von Barrieren **und** energetischer Sanierung

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Belegungsbindungen **differenziert**

Neuvermietung

- während des Zinsverbilligungszeitraums nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein
- Freiwerden einer Wohnung zuständiger Stelle anzeigen

Neu: Belegungsbindung gilt nicht in den Stadterneuerungsgebieten

„Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Miete nach Modernisierung (im nicht preisgebundenen Bestand)

- Berechnung der möglichen Mieterhöhung auf der Basis
des **§ 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**

Miete nach Modernisierung
= zuletzt vereinbarte Kaltmiete
vor der Modernisierung

plus

Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB
mit **Mietobergrenzen**



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Mietobergrenzen nach Modernisierung

- Je nach Mietniveau der jeweiligen Gemeinde gelten
folgende **Mietobergrenzen pro qm Wohnfläche/Monat:**

In Gemeinden mit Mietniveau 1: 4,05 Euro

In Gemeinden mit Mietniveau 2: 4.45 Euro

Neu:

In Gemeinden mit Mietniveau 3: **5,10 Euro**

In Gemeinden mit Mietniveau 4: **5,75 Euro**

**In den Städten Bonn, Düsseldorf,
Köln und Münster 6,25 Euro**

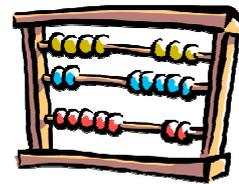
Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Die aufgeführten **Mietobergrenzen dürfen um das Einfache der Energiekosteneinsparung** zum Zeitpunkt der Förderzusage **überschritten werden**.

Danach Erhöhung im Rahmen von Vergleichsmiete zulässig, max. Erhöhung 1,5 v. H. bezogen auf Miete nach Modernisierung

Wichtig bei Mietwohnungen:
Energiekosteneinsparung vorlegen
(= Aufgabe des Eigentümers/Antragstellers)



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



!!!! ?????

Die Fokussierung nur auf die energetische Sanierung oder auf energieeffiziente Gebäude greift zu kurz!

Welche Wohnungsbestände, Wohnsiedlungen und Wohnquartiere brauchen wir in NRW mit Blick auf zukünftige Wohnwünsche und Wohnqualitäten?



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



2. Thema: Demografischer Wandel Menschen werden älter und sind auf altersgerechte Wohnformen und soziale Unterstützung angewiesen



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle

SENIOREN
Die Wartelisten für Seniorenwohnungen in Witten werden immer länger
12.04.2012 | 18:04 Uhr

Voransicht in Barmen: Die Senioren-WG am Bodelschwinger Platz. Foto: Thomas Glöde / WAZ FotoPool

Dramatischer Mangel an Altenwohnungen

Es fehlen barrierefreie Räume. Nachfrage steigt stark an

STADTENTWICKLUNG
Hochwertiges Wohnen enorm gefragt
12.04.2012 | 18:23 Uhr

Foto: Uta Emig/waazpool

Altgerecht Umbauen Rita Tölle

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

WOHNEN OHNE HINDERNISSE

Wie ein Lottogewinn

Senioren- und behindertengerechte Wohnungen sind extrem rar. Treppen stören fast überall

Dramatischer Mangel an Altenwohnungen

Es fehlen barrierefreie Räume. Nachfrage steigt stark an

Matthias Korfmann: In Land, weit- und hochbarrierefrei: Die Wohnform ist in Deutschland noch rar. Die Nachfrage ist aber enorm. Die Kommunen sind oft nicht in der Lage, den Bedarf zu decken. Die Kommunen sind oft nicht in der Lage, den Bedarf zu decken. Die Kommunen sind oft nicht in der Lage, den Bedarf zu decken.

WOHNEN OHNE HINDERNISSE

Wie ein Lottogewinn

Senioren- und behindertengerechte Wohnungen sind extrem rar. Treppen stören fast überall

Senioren- und behindertengerechte Wohnungen sind extrem rar. Treppen stören fast überall



Wünsche der meisten Menschen

- möglichst lange in der eigenen Wohnung wohnen bleiben können
- bei erforderlichen Umzügen: möglichst lange im vertrauten Quartier verbleiben
- überwiegende Ablehnung der traditionellen stationären Großeinrichtungen



= Nachfrage nach altersgerechten und komfortablen Wohnformen
(mit und ohne Betreuungsbedarf) im Neubau und im Bestand/im Wohnquartier wächst

Aber: Anteil an barrierefreien/barrierearmen Wohnangeboten ist nicht ausreichend



Förderansätze in NRW

Barrieren im Bestand reduzieren
= **Investive Bestandsförderung**
(Nr. 1 RL BestandsInvest)



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Wohnungspolitische Ziele

- Bestehenden Wohnraum an die demografischen Erfordernisse anpassen
- Wohnungsbestand baulich so umgestalten, dass er möglichst barrierefrei von allen Altersgruppen und insbesondere auch von älteren Menschen genutzt werden kann

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderfähige Baumaßnahmen und Fördervoraussetzungen

Neu seit 2013:

Wohnraum befindet
sich in einem Wohngebäude
mit nicht mehr als **fünf** Vollgeschossen
(in Innenstädten und Innenstadtrandlagen
bis zu sechs Vollgeschossen)



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderfähige Baumaßnahmen und Fördervoraussetzungen

Alle Baumaßnahmen förderfähig, die
der Reduzierung von Barrieren dienen –
kein abschließender Maßnahmenkatalog



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderfähige Baumaßnahmen

Neu seit 2013

**Umbau/Einbau und die Modernisierung von Bädern ist eine
Fördermaßnahme von mehreren.**

**Werden im Bad Baumaßnahmen gefördert, muss
das Bad mit bodengleichem Duschplatz ...
ausgestattet sein.**

**D. h.: Es können auch Maßnahmen
in den Wohnungen gefördert werden,
wenn keine Badmodernisierung erfolgt**



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Technische Anforderungen

Bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren
im Sinne der DIN 18040,
nicht die kompromisslose
Einhaltung aller DIN-Standards

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderkonditionen

Sozialbindungsfreies Förderangebot

Förderdarlehen 50 % der förderfähigen
Bau- und Baunebenkosten

- max. 15.000 Euro pro Wohnung

Erhöhung

- um 3.000 Euro bei Bau e. neuen Erschließungssystems
 - **Neu:** um **2.500 Euro** bei erstmaligem Einbau eines Aufzugs
- = max. **20.500 Euro** pro WE

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderkonditionen

- Darlehenskonditionen pro Jahr:
 - 0,5 % Zins,
 - 0,5 % VKB¹ laufend * *Verwaltungskostenbeitrag*
 - 0,4 % VKB einmalig
 - 2,0 % Tilgung
- Zinsverbilligungszeitraum
 - Ohne Bindungen: 10 Jahre
 - Mit Sozialbindungen wahlweise 15 oder 20 Jahre (analog zur energetischen Sanierungsförderung)

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderkonditionen bei Kombinationsmaßnahmen (Nr. 1 und Nr. 5 RL BestandsInvest)

Erhöhung der Förderdarlehen auf 80 % der förderfähigen
Kosten bei **Kombinationsmaßnahmen**
zum Abbau von Barrieren **und** energetischer Sanierung
im Wohnungsbestand

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Das heißt: bei Kombination von Nr. 1 und Nr. 5 BestandsInvest

Förderung von 80 % der Bau- und Baunebenkosten
Darlehenshöchstbetrag: 55.000 Euro pro Wohnung

Erhöhung der Darlehenshöchstgrenze pro Wohnung

- bei Errichtung von neuen barrierefreien Erschließungssystemen um 3.000 Euro
 - bei erstmaligem Einbau eines Aufzugs um **2.500 Euro**
- = max. 60.500 Euro pro WE**

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Wie bisher

Nur ein Antrag, auch bei Kombinationsförderung

**Reduzierung von Barrieren und
energetische Sanierung kombinieren heißt:
80 v. H. der förderfähigen Kosten günstig finanzieren**

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



3. Weitere Erneuerungsaufgaben und Fördermaßnahmen im Bestand

Quartierskonzepte entwickeln

- zielgruppenorientiert (mit und ohne Sozialbindungen)
- Wohnumfeld attraktiver und altersgerecht umgestalten
- Soziale Infrastruktur verbessern:
Gemeinschaftsräume schaffen
- Wohnquartiere umgestalten

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderprogramme und Fördermaßnahmen in Abhängigkeit

- von Zielgruppe wählen: Mietzahlungsfähigkeit, soziale Belastbarkeit der Bewohner
- von Maßnahmenumfang und baulichen Ziele: wie hoch ist der Spielraum für Investitionen? Einzelmaßnahmen? Maßnahmepakete?
- Ist das Wohnumfeld attraktiv und altersgerecht?
- Wie ist die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Angeboten zur Betreuung im Alltag?

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Förderfähige Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnumfeld nutzen

- zur Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Flächen und Stellplätzen des Grundstücks
- S. Nr. 1.2.1 j)
- zur Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss
- S. Nr. 1.2.1 g)

**= attraktivere Gestaltung des privaten Wohnumfelds
Förderung erfolgt ohne Sozialbindungen!!!!**

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Fördermaßnahmen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur nutzen!!!!

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr
als zehn Mietwohnungen können Räume gefördert werden, die

- von den Bewohnern des Quartiers und/oder
- einem gemeinnützigen Verein oder einer gemeinnützigen Gesellschaft
genutzt werden.

S. Nr. 2.1.1 WFB



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Neu ab 2013

**Ziel: Erhalt und Schaffung von sozial stabilen
Bewohnerstrukturen in den Stadterneuerungsgebieten
„Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“**

- **Verzicht auf
Belegungsbindungen bei Neuvermietung
im Rahmen der RL BestandsInvest**

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle

**Umstrukturierung, Abriss und Umbau
von hoch verdichteten Siedlungen
der 1960er/1970er Jahre**



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



**Umstrukturierung von hoch verdichteten
Wohnsiedlungen
im Rahmen der Wohnraumförderung nach den WFB**

- Schaffung von zukunftsfähigen Wohnstandards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit ...) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung
- Austausch/Ersatz von nicht mehr zeitgemäßen Wohnformen und Wohnqualitäten

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



- Auflockerung und Aufwertung der vorhandenen Wohnbebauung und des Wohnumfelds
- Schaffung von kleinteiligen und überschaubaren städtebaulichen Qualitäten durch Reduzierung von Bebauungsdichte und Geschossigkeit sowie durch ein attraktives Wohnumfeld

Neu ab 2013:

**In Gemeinden mit hohem Bedarfsniveau bedarf es
keiner Verringerung der Wohnfläche**

s. Nr. 4.2.2 WFB

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Abrissförderung erfolgt im Rahmen der WFB (Nr. 4)

- als Baudarlehen für Neubau oder Umbau im Bestand
- plus Zusatzdarlehen zur Finanzierung der Abrisskosten
- Zusatzdarlehen: 75 v. H. der Bau- und Baunebenkosten
- max. 20.0000 Euro Zusatzdarlehen je neu entstehender geförderter Wohnung
- Umwandlung von 50% des Zusatzdarlehens in Tilgungszuschuss (Teilschulderlass)

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



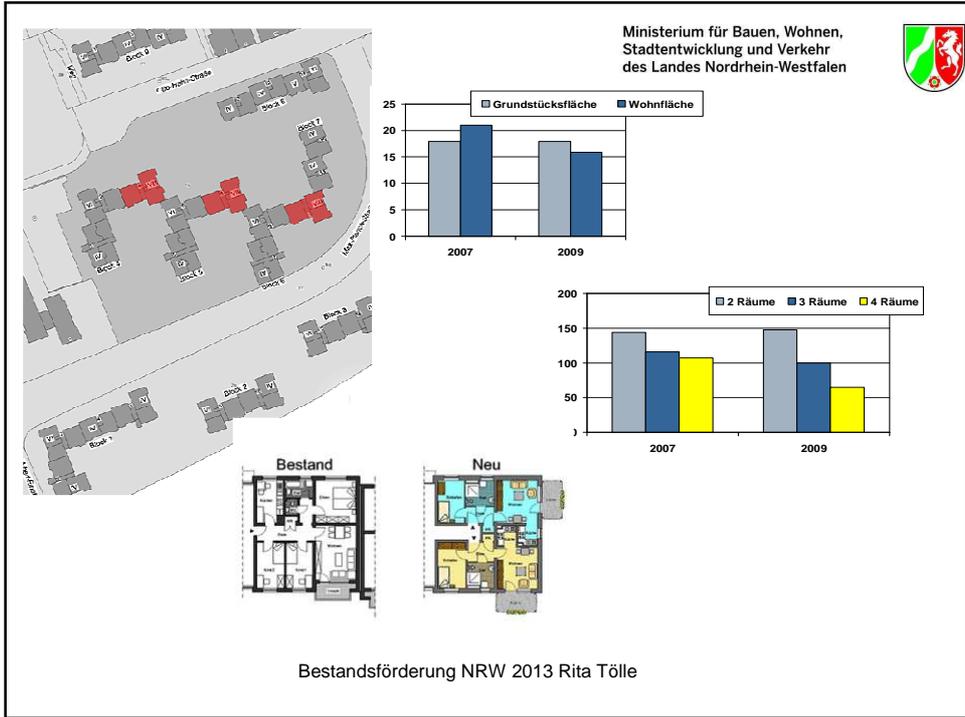
Duisburg-Neumühl

Förderung im Rahmen eines Kommunalen Handlungskonzepts zum Wohnen

- Umbauförderung plus Zusatzdarlehen für Abrisskosten
- Neubauförderung der Pflegewohngruppen und Gemeinschaftsräume
- Modernisierung eines Teilbestands mit privaten Mitteln



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle





Ergebnis der Umstrukturierungsstrategie

- Aufgelockerte, entdichtete Wohnanlage
- Bedarfsgerechte Vielfalt an Wohnangeboten
- Mehrgenerationenwohnen
- Soziale Infrastruktur mit Assistenzangeboten für das Wohnen im Alter im Stadtteil
- Funktionierende Nachbarschaften

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Borken



Fotos: farwick + grote architekten BDA stadtplaner, Ahaus
Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Ausgangslage

- Planung und Bau Ende der 1960er / Anfang der 1970er Jahre
- 183 Wohnungen
- Notwendigkeit der energetischen Sanierung
- Städtebauliches Leitbild der 60er Jahre; Siedlung blieb unvollendet, Planung wurde in der Folge mehrfach geändert

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Ziele der der Umstrukturierungsstrategie

- Teilabriss, Umbau, Reduzierung von Barrieren, energetische Sanierung
- neue Maßstäblichkeit
- Gliederung der städtebaulichen Figur
- Bildung von Hausgruppen
- Qualifizierung zu neuer Wohnadresse
- Aufwertung des halböffentlichen und öffentlichen Raumes

Quelle: farwick + grote architekten BDA stadtplaner, Ahaus



Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



ABRISSFÖRDERUNG IN NRW

Gebäude abgerissen – *Quartier erneuert*

Wenn die Bagger in diesem Frühjahr an den Häusern des Wohnquartiers an der Breslauer Straße in Borken zu nagen beginnen, dann tun sie das auch dank finanzieller Beteiligung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Siedlung der Wohnbau Westmünsterland eG, Borken, ist eine der ersten, die mit Hilfe der „Förderung von Umstrukturierungs- und Abrissmaßnahmen in hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre“ in ein neues Zeitalter überführt werden. Zudem bemerkenswert an dem Vorhaben: Es werden Gebäudeteile abgerissen trotz Vollvermietung; allerdings hatte sich bereits eine Stigmatisierungstendenz gezeigt.



So sollen sich die Gebäude der Wohnbau Westmünsterland eG an der Breslauer Straße in Borken in Zukunft darstellen – mit Blick auf die Grenzlinie zwischen dem Bestehenden.



Quellen: VM Verbandsmagazin 2/2011; farwick + grote architekten BDA stadtplaner, Ahaus

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle



Kontakt

Rita Tölle

MBWSV, Referat IV.7

Telefon: (02 11) 38 43-4240

Telefax: (02 11) 38 43-734240

E-Mail: rita.toelle@mbwsv.nrw.de

Bestandsförderung NRW 2013 Rita Tölle