



# Chancen und Grenzen Kommunaler Handlungskonzepte zur Wohnraumversorgung

---

Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen  
22. bis 24. November 2007 Gelsenkirchen  
Sigrid Koeppinghoff  
Ministerium für Bauen und Verkehr

# Wohnraumförderung und Wohnungsmarkt



---

- Regionale Staffelung der Konditionen
- Gestaffelte Fördersätze im Mietwohnungsbau
- Und Differenzierte Sozialmieten
- Stadtbonus bei der Eigentumsförderung
- Budgetierung der Mittel für Neubau und Bestandsinvestitionen



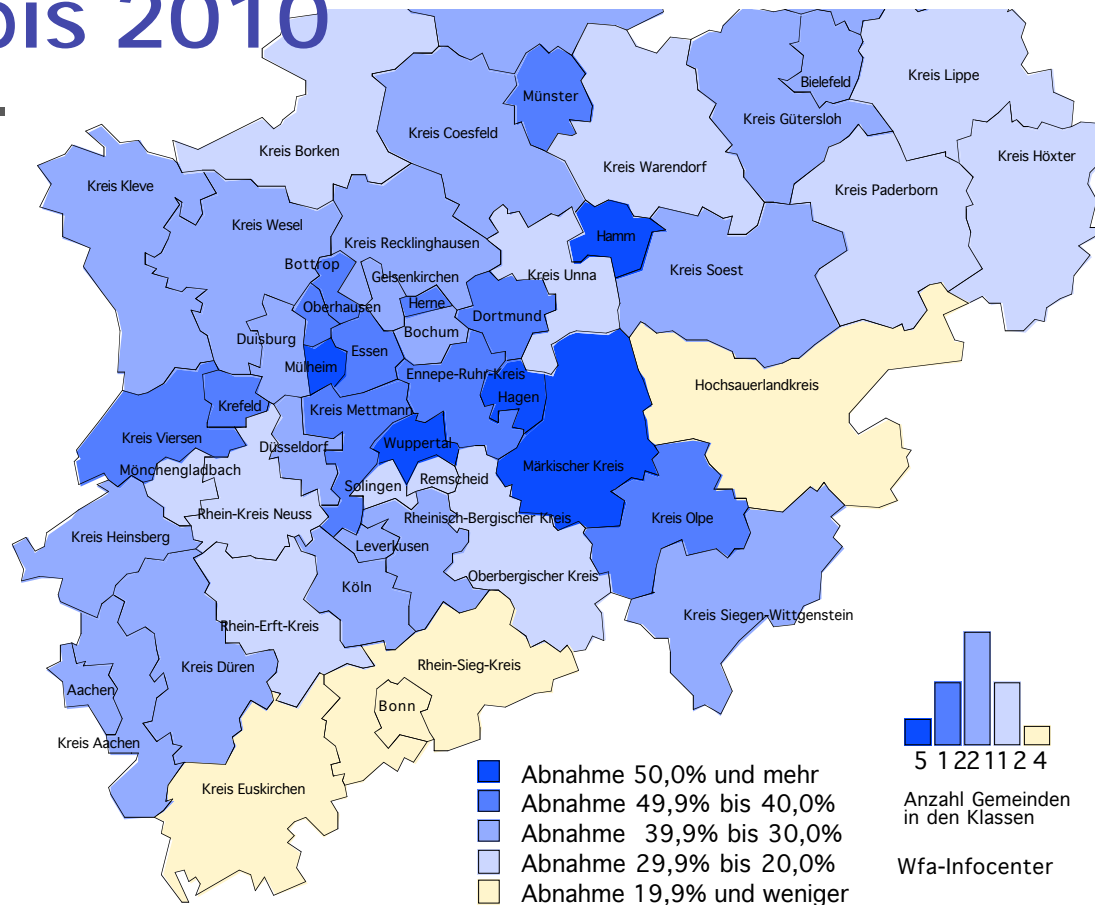
# Kommunale Wohnungspolitik

---

- Finanzknappheit
- Standortwettbewerb um (zahlungskräftige) Einwohner
- Veränderte Anbieterstrukturen
- Auseinanderentwicklung von Quartieren
- Rückgang der Sozialwohnungsbestände
- Unterkunftskosten der Transferempfänger

# Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes

## 2005 bis 2010





# Anteil der SGB II Empfänger an allen Haushalten 2005 (Quelle: LDS NRW, Arbeitsagentur)

---

# Entwicklung der Hauhaltszahlen bis 2025

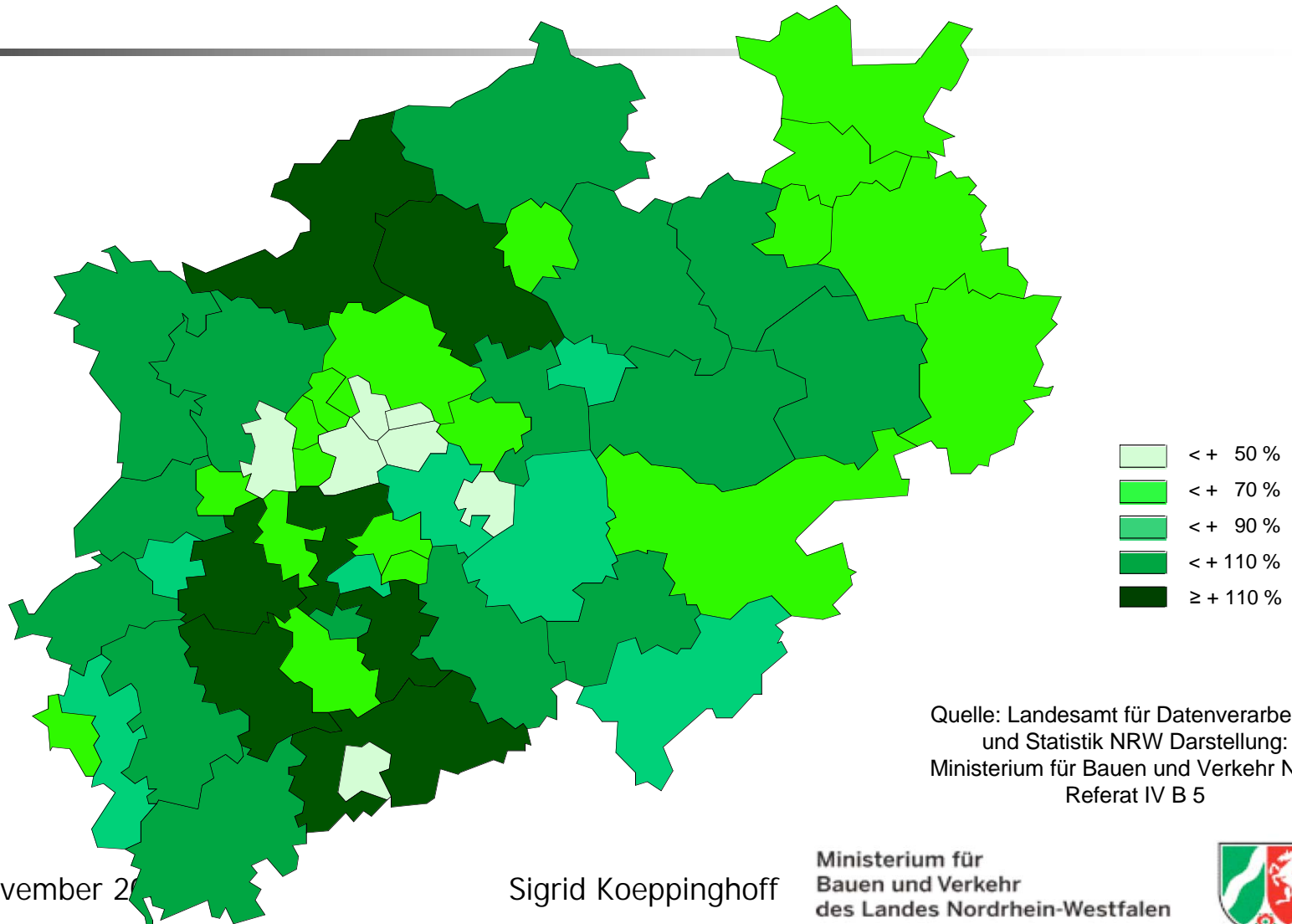
LDS-Prognose



22. November 2007

Sigrid Koeppinghoff

# Entwicklung der über 80-jährigen in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW 2005 - 2025 in %



22. November 20

Sigrid Koeppinghoff

Ministerium für  
Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen





# Kommunale Handlungskonzepte

---

- Ämterübergreifender Ansatz
  - Stadtplanung, Stadtentwicklung
  - Wohnversorgung
  - Sozialverwaltung
- Beteiligung der Wohnungswirtschaft
  - Ziele und Investitionsperspektiven
- Beteiligung der Kommunalpolitik





# Inhaltliche Bausteine

---

- Situationsanalyse – Prognose
- Bewertung
- Ziele und Strategien
- Maßnahmen und Instrumente



# Situationsanalyse/ Prognose

Bewertung

Ziele/ Strategien

Maßnahmen/Instrumente

- Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- Struktur des Wohnungsbestandes
- Anbieter von Wohnraum
- Umfang und Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes
- Belegungsrechte
- SGB II Empfänger
  - Unterkunfts-kostenübernahme
- Bautätigkeit
- Wohnbauflächen

- Situationsanalyse/Prognose

## Bewertung

- Ziele Strategien

- Maßnahmen/Instrumente

- Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung
- Beurteilung von Teilmärkten z.B. Eigentumsangebote, Wohnraum für Familien, Wohnraum für Senioren
- Bedeutung des Sozialwohnungsbestandes
- Abgrenzung von Quartieren mit besonderem Problemdruck
- Handlungsmöglichkeiten

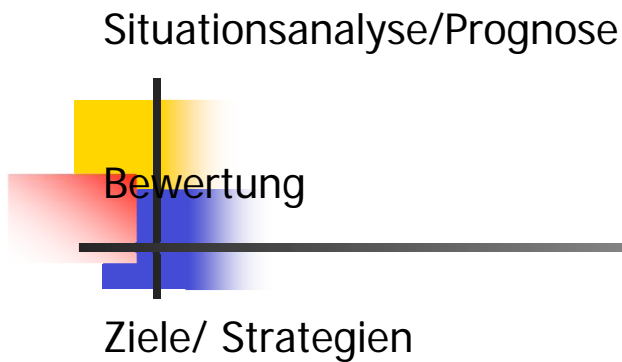
Situationsanalyse/Prognose

Bewertung

**Ziele/ Strategien**

Maßnahmen/Instrumente

- Stadtentwicklungspolitische Ziele – innerstädtisches Wohnen – Reaktivierung von Brachflächen
- Bestandspolitik  
Weiterentwicklung der 50-er Jahre Siedlungen  
Stabilisierung von Großsiedlungen
- Aktivierung des Neubaus
- Wohnungswirtschaftliche Versorgung – spezifische Zielgruppen, Veränderung einseitiger Belegungsstrukturen
- Reduzierung von Leerstand



## Maßnahmen/ Instrumente

- Aufwertung einzelner Standorte in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft
- Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung
- Modernisierung und energetische Nachrüstung von Beständen
- Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen zur Anpassung an veränderte Nachfragestrukturen
- Kooperation mit Pflege- und Versorgungsdiensten in älter werdenden Quartieren
- Belegungsmanagement und Kooperationsverträge
- Rückbau Aufwertung



# Handlungskonzepte im Wohnraumförderungsprogramm

---

- Besondere Mittelkontingente
- Mittelfristige Finanzierungssicherheit
- Abweichung von Förderkonditionen zur Umsetzung der Handlungskonzepte



# Quartiersentwicklung

## Ziele und Strategien

---

- Reduktion und Aufwertung des Wohnungsbestandes
- Ergänzung mit hochwertigen Wohnraumangeboten
- Altengerechter Wohnraum
- Eigentumsbildung
- Erhalt von preiswertem Wohnraum
- Koordinierte Investitionen der beteiligten Wohnungsunternehmen
- Wohnumfeld Freiflächengestaltung
- Flankierung durch kommunale Maßnahmen



# Kommunale Handlungskonzepte Quartiersentwicklung

---

Abwägung zwischen Erhalt und Umbau oder  
Abriss und Neubau

Qualitätskriterien

Lage, Maßstäblichkeit, Geschossigkeit

Energieverbrauch

Barrierefreiheit gem. WFB

Nachfragegerechte Grundrisse

Balkone und Terrassen

= nachhaltig vermietbare Wohnungen



# Quartiersentwicklung



## RL Bestandsinvest

- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen
- Energetische Sanierung von Sozialwohnungsbeständen

## WFB

- Ersatzneubau  
(Abrisskostenförderung bei  
Großsiedlungsbeständen nach Nr. 4  
WFB)
- Umbau von Bestandsgebäuden
  - Umnutzung
  - Umbau bestehender Mietwohnungen
  - Zusatzdarlehen (bes. städtebaul. Wert, Denkmal)



# Beispiel

## Aufwertung von Wohnquartieren

---

- Muster: Förderung  
wohnungswirtschaftlicher Investitionen in  
Verbindung mit zusätzlichen Leistungen der  
Wohnungswirtschaft z.B.
- Mitförderung von  
Wohnumfeldverbesserungen
- Quartiersbezogene Gemeinschaftsräume



# Förderung mit mittelbarer Belegung

---

## Förderung nach WFB

- Förderung 60%
- Gleiche Größe von Förderwohnung und Ersatzwohnung
- Miete 0,40 Euro unter Bewilligungsmiete
- Freiwerden der Ersatzwohnung innerhalb von 24 Monaten

## Öffnungsmöglichkeiten

- Höhere Förderung
- Flächenpool
- Quotenmäßige Belegung im Bestand
- Zusätzliche quartiersbezogene Leistungen
  
- Aber:  
Gleichwertigkeit

# Eckwerte für besondere Fördermaßnahmen



---

- Ableitung von Förderzielen und besonderen Fördermaßnahmen aus einem Handlungskonzept
- Wohnungswirtschaftliche Investitionen und Maßnahmen
- Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung
- Gleichwertigkeit von Leistungen und Gegenleistungen
- Darlehensförderung