

Bürger für Bürger  
**BÜRGERLISTE Leverkusen e.V.**  
 überparteilich - tolerant

Fraktion

BÜRGERLISTE 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34  
 fraktion.buergerliste@versanet-online.de

Tel. 0214 / 406-8730 Fax 406-8731  
 http://www.buergerliste.de

 An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Herrn Buchhorn  
 sowie  
 die Bezirksvorsteher, die Herren Gintrowski, Gietzen, Schiefer  
 Büro des Rates/der Bezirke

Herr Buchhorn, sehr geehrte Herren Gintrowski, Gietzen und Schiefer,

bitte setzen Sie im nächsten Sitzungsturnus den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der zuständigen Gremien sowie die des Rates und die der drei Bezirke:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der WGL und interessierten anderen Wohnungsgesellschaften bis nach den Sommerferien ein konkretes Programm vorzulegen, in dem die Anzahl der Wohnungen für die nächsten sechs Jahre dokumentiert wird, die die Stadt/die WGL/ andere Gesellschaften auf der Basis des Sozialen Wohnungsbaus in Leverkusen bauen werden.

Gleichermaßen legen Verwaltung/WGL/andere Wohnungsgesellschaften hierzu eine Aufstellung der Bereiche/der Standorte vor, wo nach ihrer Meinung diese Neubauten realisiert werden könnten/sollten.

Hierzu schildern sie auch kurz die Schritte, die sie möglicherweise bereits zur Realisation ihrer Projekte unternommen haben.

Darüberhinaus wird die Bau- und Grundstücksverwaltung beauftragt, Grundstücke im ganzen Stadtgebiet zu benennen, wo sich auf städtischem oder auch auf privatem Gelände eine Bebauung mit Sozialem Wohnungsbau anbietet.

**Begründung:**

Auf dem Hintergrund der Sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW - Anlagen - und der dringenden Notwendigkeit für preiswerten und menschenwürdigen Wohnraum, auch in Leverkusen, ist nicht zu verstehen, dass in unserer Stadt keine größeren Anstrengungen unternommen werden, die guten finanziellen Gegebenheiten umfassender zu nutzen.

Barbara Trampenau      Sonja Schmitz

Leverkusen, den 21.3.2014

i.A.  (Erhard T. Schoofs)

# Soziale Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen ab dem Programmjahr 2014

Von Gesine Kort-Weiher, Hauptreferentin Städtetag Nordrhein-Westfalen

## Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert:

- Das äußerst niedrige Marktzinsniveau hat zur Folge, dass die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen aufgrund geringer Subventionsvorteile nur wenig attraktiv ist.
- Eine Anpassung der Förderpauschalen an die erheblichen Steigerungen der Bau- und Bau-nebenkosten ist unterblieben.
- Insbesondere in den Städten mit stark angespannten Wohnungsmärkten und hohen Mietsteigerungen hat sich die Differenz zwischen der zulässigen Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau und den erzielbaren Marktmieten deutlich vergrößert.

Investitionen in den geförderten Wohnungsbau waren daher für die Wohnungswirtschaft und die privaten Kleinvermieter finanziell deutlich unattraktiver als ein Engagement im frei finanzierten Mietwohnungsbau; eine Wirtschaftlichkeit war in vielen Fällen selbst bei sehr geringen Renditeerwartungen nicht mehr gegeben. Die ungünstigen Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung spiegeln sich auch in den Förderergebnissen der Programmjahre 2012 und 2013 wider: Während die Fördermittel in den Programmjahren bis 2011 vollständig abgeflossen sind und zum Teil sogar überzeichnet waren, wurden die vorhandenen Mittel in den Programmjahren 2012 und 2013 trotz des erheblichen Be-

darfs an preiswertem öffentlich gefördertem Wohnraum bei weitem nicht ausgeschöpft.

## Förderkonditionen für die Wohnraumförderung ab 2014 deutlich verbessert

Nach einigen ersten Anpassungen der Förderkonditionen im Jahr 2013 sind für das Wohnraumförderprogramm ab 2014 weitere wesentliche Verbesserungen vorgesehen:

### • Die Mehrjährigkeit des Programms

Anders als bisher gilt das Wohnraumförderungsprogramm nicht nur für ein Jahr, sondern für den Zeitraum von 2014 bis 2017. Auf diese Weise sollen verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen werden. Das Programmvolumen beträgt pro Programmjahr insgesamt 800 Millionen Euro, wobei nicht abgerufene Mittel aus vorangegangenen Programmjahren nicht automatisch und in vollem Umfang auf das nachfolgende Programmjahr übertragen werden. Nach Auskunft des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) soll auf Landesebene maximal eine Übertragung von 50 Millionen Euro nicht verbrauchter Mittel möglich sein. Nicht ausgeschöpfte Budgets der Bewilligungsbehörden sind grundsätzlich nicht auf das folgende Programmjahr übertragbar, sondern die Restmittel werden ggf. auf andere Bewilligungsbehörden verteilt.

### • Einführung von Globalbudgets

Erstmalig soll nun auch die Zuweisung von Globalbudgets an die Bewilligungsbehörden möglich sein: Statt separater Budgets für die

Bereiche Mietwohnungsförderung, Eigentumsförderung und Bestandsförderung erhalten die Bewilligungsbehörden in diesen Fällen ein Gesamtbudget und können selbst entscheiden, in welchem Umfang sie jeweils den Neubau von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Investitionen in den Bestand für erforderlich halten. Voraussetzung ist, dass die Bewilligungsbehörden (kreisfreie Stadt beziehungsweise ein Kreis) ein wohnungspolitisches Handlungskonzept erstellt haben und es auf dieser Basis zum Abschluss einer Zielvereinbarung mit dem MBWSV gekommen ist.

• **Verbesserung der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau**

Durch Anhebung der Grundpauschalen im Mietwohnungsneubau sowie eine Anhebung der Bewilligungsmieten werden die Förderkonditionen erneut deutlich verbessert, um die Akzeptanz des Förderangebotes bei den Investoren zu verbessern. Dabei werden insbesondere die Städte und Gemeinden mit einem niedrigen Mietniveau (M1, M2) berücksichtigt, bei denen eine Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen im Programmjahr 2013 unterblieben war.

• **Erstmalige Gewährung von Tilgungsnachlässen**

Ergänzend zu der üblichen Darlehensförderung wird nach den neuen Förderkonditionen erstmalig auch die Gewährung von Tilgungsnachlässen möglich sein. Vorgesehen ist der Einsatz von Tilgungsnachlässen in einem Umfang von 10 Prozent der für den Neubau von Mietwohnungen beziehungsweise die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand gewährten Grundpauschale in Gemeinden mit dem Mietniveau M4. Dies entspricht zum Beispiel einer Größenordnung von 165 Euro je Quadratmeter geförderter Wohnfläche im Mietwohnungsneubau für die Einkommensgruppe A. Ferner sind für alle Mietstufen Tilgungsnachlässe in Höhe von 50 Prozent auf die verschiedenen Zusatzdarlehen, unter anderem für die Errichtung von Aufzügen, Mieteinfamilienhäusern und Passivhäusern vorgesehen. Auch für die Aufbereitungen von Brachflächen soll ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 Prozent gewährt werden und für Maßnahmen der energetischen Sanierung (auch in Kombination mit dem Abbau von Barrieren) nach den Richtlinien Bestandsinvest gibt es einen Tilgungsnachlass von 20 Prozent.

• **Unterstützung der Quartiersentwicklung**

Um die Realisierung von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung besser zu unterstützen, soll der qualitätsbedingte Ersatzwohnungsbau da-

durch erleichtert werden, dass der Abriss von Wohnraum generell mit Zusatzdarlehen gefördert werden kann, die Beschränkung auf Wohnraum in hochverdichteten Großwohnsiedlungen entfällt. Zudem sind unter anderem Vereinfachungen beim Umgang mit der mittelbaren Belegung sowie die Berücksichtigung der Kosten des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten und eine Erhöhung der Zusatzdarlehen für bestimmte Baumaßnahmen vorgesehen.

**Bewertung der Änderungen aus Sicht der Städte**

Aus Sicht des Städtetages Nordrhein-Westfalen sind die vorgesehenen Änderungen und Verbesserungen zu begrüßen, mit ihnen wird auch zum Teil langjährigen Forderungen der Städte Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere für die nun eingeführte Mehrjährigkeit des Wohnraumförderprogrammes und die Einführung von Globalbudgets. Durch die Mehrjährigkeit werden verlässliche und planbare Rahmenbedingungen sowohl für die Investoren als auch für die Städte geschaffen, da innerhalb der Programmlaufzeit gleichbleibende jährliche Budgets zur Verfügung stehen. Inwieweit die Globalbudgets tatsächlich zu einer erhöhten Eigenständigkeit der Städte bei der Entscheidung über den Einsatz der Fördermittel und in Folge dessen auch zu einer stärkeren Berücksichtigung der örtlichen wohnungspolitischen Belange führt, muss sich in der Praxis erweisen.

Auch die verbesserten Förderkonditionen sind aus Sicht des Städtetages Nordrhein-Westfalen sehr zu begrüßen. Vor allem die Anpassung der Förderkonditionen in den Mietstufen M1 und M2 waren als Maßnahme zu einer verbesserten Akzeptanz der Fördermittel in den Gemeinden mit niedrigerem Mietniveau überfällig. Die im neuen Programm erstmalig vorgesehenen Tilgungsnachlässe dürften einen ganz erheblichen Beitrag dazu leisten, dass der soziale Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen trotz hoher Baukosten, niedriger Marktinzinsen und steigender Marktmieten wieder eine konkurrenzfähige Alternative zum freifinanzierten Mietwohnungsbau darstellt. Zu hoffen bleibt, dass der auch für die Realisierung von Maßnahmen der energetischen Sanierung im Bestand vorgesehen Tilgungsnachlass diesem Förderangebot endlich den nötigen Schub verleiht und so ein wesentlicher Beitrag zu einer sozial verträglichen energetischen Erüchtigung des Wohnungsbestands geleistet werden kann.

Das Programm soll am 23.1.2014 veröffentlicht werden und in Kraft treten.

# Investoren zahlen keine Zinsen

## MIETIMMOBILIEN Land fördert sozialen Wohnungsbau und barrierefreien Umbau mit Millionen

VON FABIAN KLASK

*KLASK  
21.3.14*

Düsseldorf. Angesichts von drastisch steigenden Mieten in einigen Städten will das Land Nordrhein-Westfalen den sozialen Wohnungsbau stärken. Bis 2017 stehen über die NRW-Bank künftig rund 800 Millionen Euro Kredite für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung.

Das kündigte Bauminister Michael Groschek (SPD) am Dienstag an. Ein Teil der Darlehen wird zinsfrei gewährt. Weiterer Anreiz: Investoren dürfen die Sozialmiete in manchen Gegenden um 20 Cent pro Quadratmeter erhöhen.

Die Veränderungen sind nötig, weil der soziale Wohnungsbau in den vergangenen Jahren stark an Attraktivität verloren hat. Immer weniger Bauherren nahmen zu-

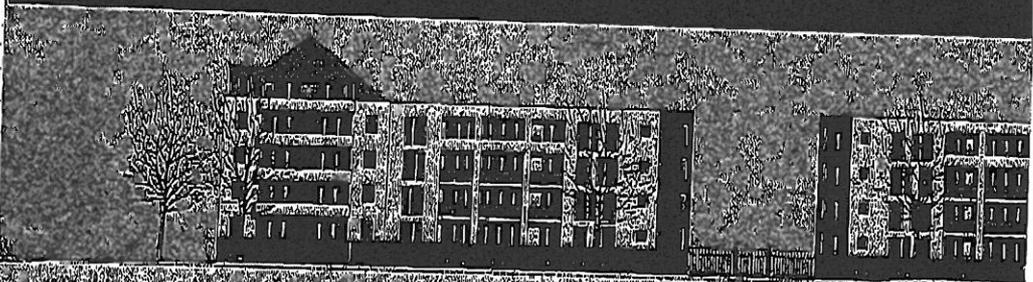
### Der NRW-Bauminister sieht bereits eine erste Trendwende

letzt noch Fördergelder in Anspruch – in Köln wurden 2012 gerade mal die Hälfte der eingeplanten 37 Millionen Euro abgerufen. Ein Grund sind die niedrigen Bauzinsen auf dem freien Markt. Wer ohnehin günstig einen Kredit bekommt, braucht keine öffentliche Förderung mehr, die es nur im Austausch gegen eine Mietpreisbindung gibt.

Groschek sieht nun „so etwas wie eine Trendwende“ gekommen – vor allem in den Städten Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster, wo günstiger Wohnraum besonders knapp ist. So wurden 2012 in Köln 175 Wohneinheiten gefördert, 2013 waren es 469. Auch der landeseigene Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) soll helfen, die Quote zu verbessern. Der BLB soll seine Grundstücke in Zukunft nicht mehr zwangsläufig zum Höchstpreis verkaufen, sondern sicherstellen, dass darauf mindestens zu 30 Prozent Sozialwohnungen entstehen.

Teile der Förderprogramme hat das Bauministerium neu gestaltet: Investoren, die ihre Häuser barrierefrei und energiesparend bauen oder sanieren, können erstmals Tilgungsnachlässe auf ihre Kredite erhalten. Auch der Abbruch von Schrottimmobilien wird jetzt ge-

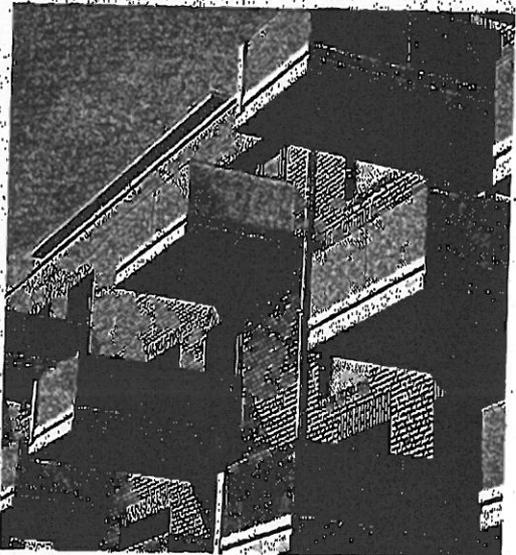
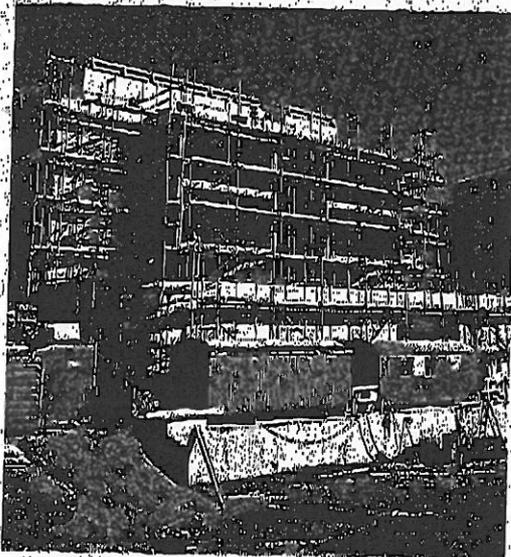
### Zeitgemäß wohnen in Kalk Nord



- Neubau von 140 öffentlich geförderten Wohnungen mit 8805 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Senioren-Wohngruppe für acht demenzkranke Menschen mit 340 m<sup>2</sup>
- Bürgerbüro Kalk, Beratungen und kleinere Veranstaltungen, 123 m<sup>2</sup>
- Attraktiver Innenhof mit neuem Spielplatz und altem Baumbestand
- Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
- Bauzeit: Herbst 2012 bis Frühjahr 2014

Solche Schilder sind selten – es entstehen zu wenig Sozialwohnungen.

BILDER: STEF. DPA



Neubauprojekte in Köln, Bestandswohnungen der GAG in Stammheim

### Mangel in vielen Großstädten

In Nordrhein-Westfalen gibt es noch etwa 500.000 Sozialwohnungen. Die Tendenz sinkt, jährlich läuft die Preisbindung für rund 15.000 Wohnungen aus. Wer eine Sozialwohnung mieten will, muss in seiner Stadt einen Berechtigungsschein beantragen.

Die Einkommensgrenze dafür liegt in NRW bei einem Ein-Personen-Haushalt bei 17.000 Euro im Jahr, bei einem Zwei-Personen-Haushalt bei 20.500 Euro. Für jede weitere Person kommen 4.700 Euro hinzu.

Investoren, die mit staatlicher Hilfe Sozialwohnungen bauen, dürfen mindestens bis zur Ablösung des Darlehens noch befreite vermieten. Die Miete ist bis dahin gedeckelt.

Der Ruf des sozialen Wohnungsbaus habe sich in der letzten Zeit deutlich gebessert, meint Bauminister Groschek. Es sei vielen klar, dass auch die Mitte der Gesellschaft von der Förderung profitiere. In Düsseldorf habe jeder zweite Haushalt Anspruch auf eine Sozialwohnung. (taz)

fördert, wenn anschließend Sozialwohnungen entstehen. Das soll helfen, „innerstädtische Standorte wieder attraktiver zu machen“, sagt Groschek.

Erstmals kann ab diesem Jahr auch der Schutz gegen Embrecher mit Landesmitteln unterstützt werden. Sicherungen an Türen und Fenstern müssen allerdings mit dem Abbau von Barrieren oder mit Renovierungen zur Energieeinsparung verbunden sein. Für den Bauminister ist die Verknüpfung von Fördermitteln mit dem Einbruchschutz ein Weg, bestimmte Gegenden wieder attraktiver zu machen.

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)