

Eigentümerforum Nordstadt

Wohnraumförderung und innovative Wohnformen

Anja Laubrock

Dortmund, den 03. Juni 2019

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Inhaltsverzeichnis

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



- Dortmunder Wohnungsmarkt
- Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (RL Mod 2019)
- Innovative Wohnformen
Service-Team „... anders wohnen – anders leben...“

Dortmunder Wohnungsmarkt

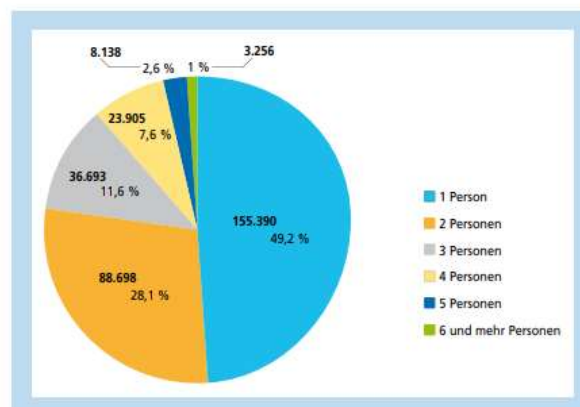
- 601.780 Personen*
- Rund 320.000 Wohnungen im Bestand*
- 316.080 Privathaushalte*
- Struktureller Wohnungsleerstand: 1,8%*
- Etwa 70% aller Wohnungen in Dortmund befinden sich im Eigentum von Privatpersonen*
- Rund 70 % vor 1970 gebaut*
- Wohnungsbestand muss zukunftsfähig gestaltet werden, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden

* Wohnungsmarktbericht 2018

3

Dortmunder Wohnungsmarkt

Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2017
(wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in
Gemeinschaftsunterkünften)



Quelle: dortmunderstatistik

4

Mietangebote in Dortmund

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2013	9.271	5,50	87	9,78
2014	11.866	5,83	121	9,37
2015	10.867	6,00	251	10,58
2016	10.481	6,33	234	10,16
2017	11.646	6,62	221	10,50

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

5

Dortmunder Strukturdaten

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ²⁵	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2013	13,1	81.371	43.096	10.145	4.925	1.615
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	4.419	2.377
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	3.767	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.408	5.249
2017	11,0	86.346	44.080	13.593	5.312	2.815

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Stadt Dortmund – Sozialamt – und Amt für Wohnen und Stadterneuerung

6

Wohnraumförderung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



- „Noch nie zuvor war der geförderte Wohnungsbau so attraktiv wie heute – für die Mieterinnen und Mieter genauso wie für die Investorinnen und Investoren.“ *
- Fördervolumen in NRW für 2019: ca. 1,3 Mrd. Euro

*Zitat Ministerin Ina Scharrenbach

7

Wohnraumförderung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Globalbudget

- Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 zwischen dem MHKBG NRW und der Stadt Dortmund
- Jährliches Budget: 35 Mio. €

Vorteile:

- Die Stadt Dortmund entscheidet eigenverantwortlich über den Einsatz des Budgets
- Planungssicherheit für Investor*innen

8

Bewilligte Fördermittel

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



	2016		2017	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	25,6 Mio. €	219	30,6 Mio. €	267
Neuschaffung (einschl. Herrichtung) von Mietwohnungen für Flüchtlinge	0,4 Mio. €	7	-	-
Neubau von Mietfamilienhäusern	6,5 Mio. €	35	1,9 Mio. €	13
Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende	-	-	6,6 Mio. €	189
Neubau von Mietfamilienhäusern für Flüchtlinge	-	-	-	-
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	4,6 Mio. €	229	11,1 Mio. €	537
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	1,4 Mio. €	13	750.000 €	7
insgesamt	38,5 Mio. €	503	51,1 Mio. €	1.013

Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

9

Beispiel: Brunnenstraße 52

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



10

Beispiel: Scharnhorststraße

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



11

Was wird gefördert?

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



- Alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück
- Verbesserung der Energieeffizienz
- Abbau von Barrieren
- Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung
- Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung
- Verbesserung des Wohnumfelds

12

Was wird gefördert?



- Bau- und Baunebenkosten
(z. B. auch Architektenleistungen und sozialplanerische Maßnahmen)
- Instandsetzungsmaßnahmen,
die durch die Modernisierung verursacht werden oder
untergeordnet sind (unter 50 % der Gesamtkosten)

13

Fördervoraussetzungen



- Wohnraum ist seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig
- Gebäude weisen nicht mehr als fünf (ggf. sechs)
Vollgeschosse auf
- Wohnungen unterschreiten eine Wohnfläche von 35
Quadratmetern nicht
- Mit den Maßnahmen darf erst nach Bescheiderteilung
begonnen werden
- Finanzierung der Gesamtkosten erscheint gesichert
- Keine Darlehen unter 5.000 Euro Darlehensbetrag

14

Wie hoch ist das Darlehen?



- Darlehen:
Max. 100.000 € pro Wohnung/Eigenheim
bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und
Baunebenkosten
- Tilgungsnachlass:
20 % auf das anerkannte Darlehen
(Kostennachweis)
- Kein Eigenkapital erforderlich

15

Wie sind die Konditionen?



- Zinsen:
0,0 % p.a. in den ersten 10 Jahren
0,5 % p.a. ab dem 11. Jahr bis zum Bindungsende
nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung
- Tilgung: 2 % p. a.
- Verwaltungskostenbeitrag (VKB):
0,4 % einmalig und 0,5 % p. a. laufend
- Verwaltungsgebühr Stadt Dortmund:
1 % der Darlehenssumme, mindestens 230 €

16

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



- Mietwohnungsbau
 - 30 % bei Beginn der Maßnahme
 - 70 % nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises
- Eigentum
 - 50 % Auszahlung bei Maßnahmebeginn
 - 50 % bei Fertigstellung und geprüftem Kostennachweis

17

Was gibt es zu beachten?

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



- Bestandsmieter*innen dürfen in ihren Wohnungen bleiben, unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenzen.
- Eine Überschreitung der Mietobergrenze (6,20 €/m²) ist um das Einfache der errechneten Energieeinsparung, höchstens 0,80 €/m² Wohnfläche möglich.
- Nach Fertigstellung der Modernisierung prüft die Bewilligungsbehörde die Kostennachweise.
- Energetische Maßnahmen müssen mindestens den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen.

18

Was gibt es zu beachten?

- Mietpreis- und ggf. Belegungsbindung für die Einkommensgruppe A für die Dauer von 20 oder 25 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahmen
 - **Bisher preisgebundener Wohnraum:**
Berechnung der neuen Miethöhe nach Absprache mit der Bewilligungsbehörde (Prinzip Kostenmiete)
 - **Bisher nicht preisgebundener Wohnraum:**
Erhöhung nach 559 BGB, maximale Höhe in Dortmund 6,20 € plus das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung (höchstens 0,80 €)
 - Mietanpassung i. H. v. 1,5 % p. a. möglich
(bezogen auf die Bewilligungsmiete)

Aber:

19

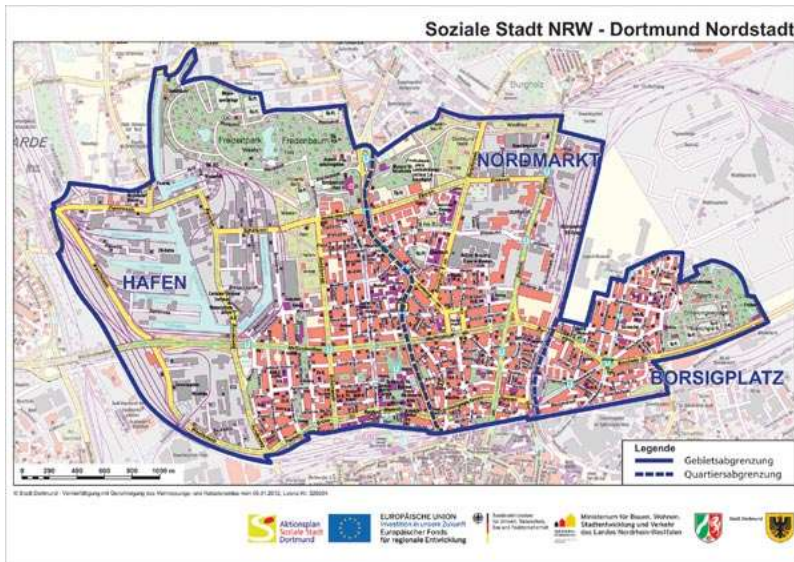
Modernisierungsförderung

Innerhalb der **Stadterneuerungsgebiete** der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ kann auf die Belegungsbindung verzichtet werden bzw. müssen die Einkommensgrenzen **nicht** eingehalten werden!

20

Stadterneuerungsgebiet Soziale Stadt

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



21

Modernisierungsförderung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Dies bedeutet:

Es können für Gebäude in der Dortmunder Nordstadt
Förderdarlehen für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen
ohne
Belegungsbindung bzw. Einhaltung von
Einkommengrenzen in Anspruch genommen
werden.

22

Service-Team „...anders wohnen – anders leben...“



 Innovative Wohnformen 

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Innovative Wohnformen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Neben den klassischen Wohnformen, wie dem Wohnen zu Hause oder in Betreuungseinrichtungen, gibt es die sogenannten Alternativen / Innovativen Wohnformen wie z. B.:

- Mehrgenerationenwohnen
- Inklusives Wohnen
- Gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden
- Genossenschaftliches Wohnen
- Frauen-Wohnen / Männer-Wohnen
- Ökologisches Wohnen



24

Innovative Wohnformen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Was versteht man darunter ?

- Einen Zusammenschluss von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen,
- in einer Miet- oder Eigentumswohnung, einem Haus oder einer Wohnanlage mit
- Räumen für die Gemeinschaft und dem Ziel
- der gegenseitigen Anteilnahme und Unterstützung im Alltag.



25

Angebote

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Innovative Wohnformen



Service-Team
anders wohnen – anders leben

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadtentwicklung

Wir unterstützen Sie bei der
Umsetzung neuer Wohnkonzepte

- Beratung
- Netzwerkarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit

26

Angebote

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Beratung/Unterstützung unterschiedlichster Art u. a.

- Türöffner/-Lotsenfunktion innerhalb der Verwaltung
- Einsatz für die Gruppen gegenüber externen Institutionen (Ministerium, NRW.BANK)
- Prüfung, ob Wohnraumförderungsmittel des Landes NRW in Anspruch genommen werden können



27

Angebote

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Netzwerkarbeit

- ⇒ Zusammenbringen von „Gleichgesinnten“ aus denen eine Wohnprojekt-Initiative werden kann
- ⇒ Intervention zwischen
 - Wohnprojekt-Initiativen
 - Investor*innen
 - Grundstücks- und Gebäudeeigentümer*innen
 - Architekt*innen
 - Projektmoderator*innen
 - städtischen Stellen



28

Angebote

Öffentlichkeitsarbeit

- ⇒ Aufbau einer Infothek mit entsprechendem Informationsmaterial
siehe www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/wohnraumfoerderung/service_team/index.html
- ⇒ Teilnahme an Messen und Veranstaltungen zum Thema
- ⇒ Durchführung von eigenen Veranstaltungen
„Tag des offenen Wohnprojektes“



29

Beispiel: Beginenhof



- Neubau von 27 barrierefreien Wohnungen sowie einer Praxis für Krankengymnastik und einem großzügigen Gemeinschaftsgarten
- rund 1,3 Mio. € Wohnraumfördermittel des Landes NRW
- direkte Anbindung an ÖPNV
- Vereinsgründung vor dem Einzug
- Begleitung des Wohnprojektes durch Projektentwicklerin



30



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Anja Laubrock
Amt für Wohnen
Telefon: 0231/50-2 26 41
E-Mail: alaubrock@stadtdo.de