



# Soziale Wohnraumförderung

## Wohnraumförderungsprogramm 2014

Zu den wesentlichen Neuerungen zählen:

- **Die Mehrjährigkeit des Programmes**
- **Gewährung von Tilgungsnachlässen**
- **Quartiersentwicklung**
- **Inklusion**

## Verbesserung der Förderkonditionen

### • Mietwohnungsbau

#### ➤ Erhöhung der Grundpauschale

##### - Neubau

Einkommensgruppe A von 1.350,-- € auf 1.500,-- € je qm Wohnfläche

Einkommensgruppe B von 790,-- € auf 900,-- € je qm Wohnfläche

##### - Neuschaffung im Bestand

Einkommensgruppe A von 1.010,-- € auf 1.125,-- € je qm Wohnfläche

Einkommensgruppe B von 590,-- € auf 675,-- € je qm Wohnfläche

## ➤ **Erhöhung der Bewilligungsmieten**

Einkommensgruppe A von 5,10 € auf 5,25 € je qm Wohnfläche

Einkommensgruppe B von 5,95 € auf 6,10 € je qm Wohnfläche

## ➤ **EnEV-Standard**

Wie schon bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau ist künftig auch bei der Neuschaffung von Mietwohnungen im Gebäudebestand der EnEV-Standard einzuhalten.

## ➤ **Neue bzw. erhöhte Zusatzdarlehen:**

- Zusatzdarlehen für Passivhausstandard  
Erhöhung von 50,-- € auf 100,-- € pro qm förderfähige Wohnfläche  
(Miete + 0,30 Cent).
- Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser  
10.000,-- € pro Haus
- Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingte Mehraufwendungen  
(Neuschaffung im Bestand)  
Erhöhung von 550,-- € auf 600,-- € pro qm förderfähige Wohnfläche.

- Zusatzdarlehen jetzt auch bei der mittelbaren Belegung
- Zusatzdarlehen für Standortaufbereitung, Ersatzneubau und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird künftig auch der Abriss von Bausubstanz, der Wohnzwecken diene mit einem Zusatzdarlehen gefördert (75 % der förderfähigen Kosten, max. 20.000,-- € pro neu entstehender Mietwohnung).

Erforderliche Voruntersuchungen können anteilig mitfinanziert werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnrauminvestitionen refinanziert werden.

75 % der förderfähigen Kosten, höchstens 1.000,-- € je geförderte Wohneinheit.

## ➤ Schaffung von Gemeinschaftsräumen

- Für die Hausgemeinschaft (mehr als 10 WE)  
Es wird auf den Abschluss eines gesonderten Mietvertrages verzichtet und die Koppelung zugelassen.
- Zur Verbesserung einer wohnungsnahen sozialen Infrastruktur für die Bewohner der Quartiere  
Hier wird zukünftig auf die Fördervoraussetzung, dass mindestens 10 Wohneinheiten geschaffen werden müssen verzichtet und die Förderung von Quartiersräumen ohne parallelen Mietwohnungsbau erleichtert.  
(Nutzungskonzept erforderlich)

## ➤ Erleichterungen bei der mittelbaren Belegung

- Benennungsrecht statt Besetzungsrecht und Wegfall der grundbuchlichen Sicherung
- Verlängerung des Bereitstellungszeitraum von 2 auf 4 Jahre
- Flexibilisierung bei den Anforderungen:  
Kriterium ist nicht mehr die Zimmerzahl sondern die Wohnfläche
- Möglichkeiten von Zusatzdarlehen  
Der Förderausschluss für Zusatzdarlehen ist aufgehoben worden.  
Tilgungsnachlässe sind möglich.



➤ **Erweiterung und Erhöhung des Schwerbehindertendarlehens für besondere technische Gebäudeausstattung (Kostennachweis)**

Erweiterung des Darlehens

Einkommensgruppe A von 20.000,-- € auf 40.000,-- € pro Wohneinheit

Einkommensgruppe B von 10.000,-- € auf 20.000,-- € pro Wohneinheit

### ➤ Einsatz von Tilgungsnachlässen:

- bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen im Rahmen aller Zusatzdarlehen, in Höhe von 50 % des anerkannten Zusatzdarlehens,
- bei der Aufbereitung von Brachflächen und allen Abrissmaßnahmen im Zusammenhang mit gefördertem Ersatzwohnraum in Höhe von 50 % des anerkannten Zusatzdarlehens.

Neubau eines Mietwohnhauses mit 20 Wohneinheiten mit je 62,-- qm Wohnfläche/20 Jahre Bindungsdauer

			<b>OHNE Tilgungsnachlass</b>		<b>MIT Tilgungsnachlass</b>
Grundpauschale	20 * 62 * 1.500,00	=	1.860.000,00		1.860.000,00
Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen	20 * 5.000,00	=	100.000,00	bis zu 50 v.H.	50.000,00
Zusatzdarlehen für Aufzüge	20 * 2.500,00	=	50.000,00	bis zu 50 v.H.	25.000,00
Zusatzdarlehen für Abriss/Aufbereitung	20 * 20.000,00	=	400.000,00	bis zu 50 v.H.	200.000,00
<b>Gesamtdarlehen</b>			<b>2.410.000,00</b>	<b>zu tilgen</b>	<b>2.135.000,00</b>
Verwaltungskosten; Jahr 1-10	0,5 v.H.		12.050,00		10.675,00
Zinsen; Jahr 1-10	0,0 v.H.		0,00		0,00
Tilgung; Jahr 1-10	1,0 v.H.		<u>24.100,00</u>		<u>21.350,00</u>
<b>Jährliche Belastung</b>			<b>36.150,00</b>		<b>32.025,00</b>
monatliche Belastung			3.012,50		2.668,75
Verwaltungskosten; Jahr 11-20	0,5 v. H.		12.050,00		10.675,00
Zinsen; Jahr 11-20	0,5 v. H.		12.050,00		10.675,00
Tilgung; Jahr 11-20	1,0 v.H.		<u>24.100,00</u>		<u>21.350,00</u>
<b>Jährliche Belastung</b>			<b>48.200,00</b>		<b>42.700,00</b>
monatliche Belastung			4.016,67		3.558,33

## • **Eigentumsförderung (Neuschaffung/Ersterwerb und Erwerb von vorhandenen Objekten)**

- Anhebung der Förderdarlehen bei Neuschaffung und Ersterwerb von 70.000,00 € auf 73.000,00 €
  
- Anhebung der Förderdarlehen bei Erwerb von vorhandenen Objekten von 49.000,00 € auf 51.100,00 €
  
- Anhebung der Förderdarlehen bei Schaffung von Wohneigentum durch Änderung/Nutzungsänderung eines Gebäudes oder Erwerb eines solchen Gebäudes sowie Erwerb vorhandener Objekte i. V. m. Maßnahmen der Wohnwertverbesserung (Kombimodell) von 56.000,00 € auf 58.400,00 €

Beispiel:

Ersterwerb eines barrierefreien Eigenheimes

2 Personenhaushalt mit 2 Kindern

Förderdarlehen	73.000,00 €
Zuschlag für Barrierefreiheit	10.000,00 €
Zuschlag pro Kind	
2 x 5.000,00 €	10.000,00 €
Ballungskernzuschlag	15.000,00 €
Starterdarlehen	<u>10.000,00 €</u>
	118.000,00 €
	=====

## ➤ **Anhebung des Mindestrückbehaltes**

Entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW erfolgt eine Anhebung auf:

- 770 € für einen Haushalt mit einer Person (bisher 755 €),
- 990 € für einen Haushalt mit zwei Personen (bisher 975 €),
- 250 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person (bisher 245 €).

## ➤ **Anhebung der Bewirtschaftungskosten**

Die jährlichen Pauschalen werden wie folgt angehoben:

a) Betriebskostenpauschale:

- 23,60 €/qm mindestens Standard EnEV 2009 (bisher 23,00 €),
- 27,90 €/qm alle übrigen Förderobjekte (bisher 27,20 €).

b) Instandhaltungskostenpauschale je Garage oder Einstellplatz:

- 82,60 € (bisher 78,15 €)

c) Verwaltungskostenpauschale bei Eigentumswohnungen:

- 334,00 € (bisher 316,02 €)

## • **Anpassung der Investiven Bestandsförderung (RL BestandsInvest)**

### ➤ **Verbesserung der Fördervoraussetzungen und -konditionen bei der Förderung der energetischen Sanierung**

- Erhöhung der Mietobergrenzen nach energetischer Modernisierung

Die Mietobergrenzen nach Modernisierung sind analog der WFB auf 5,25 Euro/qm Wfl. erhöht worden.

- Die Kappung der Mietobergrenzen (Abzug in Höhe von 0,30 Euro/qm Wfl.) für nicht barrierearme Wohnungen ist entfallen.
- Die Mietobergrenze darf – wie bisher – um das Einfache der Energiekosteneinsparung überschritten werden.



- Baualtersunabhängige Förderung der Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien

Zukünftig kann auch abweichend vom Baualter (vor 1995) gefördert werden

- Gewährung eines Tilgungsnachlasses

Bei der Förderung der energetischen Sanierung

(40.000,-- € Darlehen pro WE max. 80 % der förderfähigen Kosten) +

in Kombination mit der Förderung des Abbaus von Barrieren

(55.000,-- € Darlehen pro WE) kann ein Tilgungsnachlass in Höhe

von 20 % der anerkannten Förderdarlehen gewährt werden.

- Förderung städtebaulich bedingter Mehrkosten

Fallen bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten,

denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltens-

werten Gebäuden Mehrkosten an, erhöht sich das Darlehen um max.

25.000,-- € pro WE.

➤ **Förderung von Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude**

Die förderfähigen Maßnahmen bei der Ziffer 1 „Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand“ sind erweitert worden. So sind künftig auch Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit förderfähig.

➤ **Förderung bei selbst genutztem Wohneigentum in Gebietskulissen der sozialen Stadt und des Stadtumbaus**

Bei selbst genutztem Wohnraum entfällt in den Städtebaufördergebieten der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus die Fördervoraussetzung, dass das anrechenbare Einkommen der Antragsteller als selbst nutzende Eigentümer innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegt.

(Keine Belegungsbindungen bei Neuvermietung von Mietwohnungen.)

➤ **Erneuerung von selbst genutzten, denkmalgeschützten denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden (seit Oktober 2013)**

Förderung von

- Eigenheimen (nicht mehr als 2 WE) und Eigentumswohnungen  
Darlehen 85 % der förderfähigen Kosten, höchstens 80.000,-- € oder
- gemischt genutzten Gebäude, in dem der Eigentümer selbst eine Wohnung bewohnt (auch gewerbliche Räume von untergeordneten Anteil)  
Darlehen 80 % der förderfähigen Kosten, höchstens 300.000,-- € pro Gebäude).

➔ keine Einkommensprüfung

➔ keine Mietpreis- und Belegungsbindungen

**Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Verwaltungsvorschriften in der jeweiligen geltenden Fassung anzuwenden:**

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB),
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB),
- Richtlinien zur Förderung von Investiven Maßnahmen im Bestand (BestandsInvest),
- Studentenwohnheimbestimmungen (SWB)

## **Beratung nach Terminvereinbarung**

### **Abteilung Bauförderung und Wohnen, Team Wohnraumförderung**

Frau Hartmann, (Teamleiterin)	563 – 60 62	Technischer Bereich
Frau Prior (Expertin)	563 – 60 48	Herr Dahmen 563 – 52 11
Frau Röder	563 – 57 82	Herr Erdmann 563 – 60 41
Herr Sieper	563 – 66 85	
Frau Visentin	563 – 53 59	
Frau Wilcke	563 – 61 85	

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**