

An die

a) Mitgliedsstädte

b) Mitglieder und ständigen Gäste
des Bau- und Verkehrsausschusses

c) Mitglieder und Ständigen Gäste
des Arbeitskreises Wohnungswesen

des Städtetages Nordrhein-Westfalen

08.01.2014/sue

Telefon +49 221 3771-0

Durchwahl 3771-2 06

Telefax +49 221 3771-5 09

E-Mail

gesine.kort-weier@staedtetag.de

Bearbeitet von

Gesine Kort-Weier

Aktenzeichen

64.20.11

Umdruck-Nr.

M 5001

Soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 07.01.2014 wurden den Verbänden im Rahmen einer Anhörung die Eckwerte für die Wohnraumförderung ab 2014 (siehe **Anlage**) durch die Mitarbeiter des Ministeriums für Bau-, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) erläutert.

Zu den wesentlichen Neuerungen zählt u. a.:

- **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 Mio. Euro, wobei auf Nachfrage klargestellt wurde, dass nicht abgerufene Mittel aus vorangegangenen Programmjahren nicht automatisch und in vollem Umfang auf das nachfolgende Programmjahr übertragen werden. Nach Auskunft des MBWSV soll maximal eine Übertragung von 50 Mio. Euro nicht verbrauchter Mittel möglich sein.

- **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 bzw. 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 trotz steigender Bau- und Baunebenkosten sowie des weiterhin sehr niedrigen Marktzinsniveaus zu erhöhen. 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 Darlehnsförderung soll nach den neuen Förderkonditionen erstmalig auch die Gewährung von Tilgungsnachlässen möglich sein. Vorgesehen ist der Einsatz von Tilgungsnachlässen in einem Umfang von 10 % der für den Neubau von Mietwohnungen bzw. die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand gewährten Grundpauschale in Gemeinden mit dem Mietniveau M4, also in einer Größenordnung von 165 Euro je qm geförderter Wohnfläche. Ferner sind für alle Mietstufen Tilgungsnachlässe in Höhe von 50 %, u. a. für die Errichtung von Aufzügen, Mieteinfamilienhäuser und Passivhäuser vorgesehen. Auch für die Aufbereitungen von Brachflächen soll ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % 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 %.

Wegen der weiteren Änderungen wird auf das Anliegen des Eckpunktepapiers verwiesen.

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. Inwieweit letzteres 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 NRW trotz hoher Baukosten, niedriger Marktzinsen und steigender Marktmieten wieder eine konkurrenzfähige Alternative zum freifinanzierten Mietwohnungsbau darstellt.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gesine Kort-Weiher

Gesine Kort-Weiher

Anlage

- Eckpunkte für die soziale Wohnrahmenförderung 2014