

# Soziale Wohnraumförderung 2014

## Eckpunkte für die Verbändeanhörung am 07.01.2014

### I. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 – 2017

Im Zeitraum 2014 bis 2017 stehen jährlich jeweils Förderdarlehen in Höhe von 800 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung bereit. Die Mittel verteilen sich wie folgt auf die Förderbereiche:

Mietwohnraum	450 Mio. Euro
Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum	80 Mio. Euro
Bestandsinvestitionen	150 Mio. Euro.

Zusätzlich stehen 120 Mio. Euro für Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung und zur Förderung des Studentischen Wohnens zur Verfügung.

### Verlässliche Investitionsbedingungen

Wohnungspolitisch ist mit einem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die restliche Dauer der Legislaturperiode ein deutliches Signal an die Investoren und Kommunen für die **Verlässlichkeit** der Wohnraumförderung des Landes verbunden. Das mehrjährige Programm wird die Ausfinanzierung größerer Fördermaßnahmen in den Kommunen über Jahre sichern und erleichtern. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die der abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten dienen.

Das Programm wird finanziert aus Mitteln der NRW.BANK und den Entflechtungsmitteln des Bundes von rund 97,1 Mio. Euro jährlich, die landesrechtlich für Zwecke der Wohnraumförderung zweckgebunden sind.

### Quartiersentwicklung

Für Projekte, die auf der Grundlage von kommunalen wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten entwickelt wurden, sind zunächst 70 Mio. Euro reserviert. Ziel ist, das Quartier vor Ort zu entwickeln, wobei das Land die Rahmenbedingungen setzt. Dabei steht die soziale Wohnraumförderung im Kontext eines ressortübergreifenden Ansatzes der Quartiersentwicklung als das Element „Wohnen und wohnungsnaher Infrastruktur“.

Die soziale Wohnraumförderung setzt bei der Quartiersentwicklung auf die Vielfalt von Förderangeboten (Förderrichtlinien) für Wohnformen von der Standard-

wohnung für alle Generationen – auch für studentisches Wohnen – bis hin zu Wohnangeboten für ältere und behinderte Menschen mit Assistenzbedarf. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten flexibel genutzt werden (Möglichkeit der Abweichung von Förderrichtlinien).

## **Praktische Umsetzung**

### **Programmerlass / Förderbestimmungen**

Das Wohnraumförderungsprogramm (Programmerlass) wird für die mehrjährige Laufzeit aufgestellt und bekannt gegeben. Die Förderbestimmungen sind grundsätzlich unbefristet. Damit sind notwendige Änderungen / Anpassungen des Programmerlasses bzw. der Förderbestimmungen im Laufe des mehrjährigen Programmzeitraumes jedoch nicht ausgeschlossen.

### **Programmbewirtschaftung**

Im Rahmen der Bewirtschaftung des Programms können Umschichtungen zwischen den genannten Mittelrahmen vorgenommen werden, soweit dies aus wohnpolitischen Gründen erforderlich wird.

Die Bewilligungsbehörden erhalten jährliche Fördermittelbudgets – jeweils grundsätzlich **in gleicher Höhe während der gesamten Programmlaufzeit**. Dadurch besteht eine berechenbare **Planungssicherheit** über die Höhe der anfänglichen Budgets bis 2017.

Jährliche Budgets müssen wie bisher **auch jährlich abgerechnet werden**. Eine „automatische“ Übertragbarkeit nicht bewilligter Budgets einer Bewilligungsbehörde in nachfolgende Programmjahre ist nicht vorgesehen.

Bei der Finanzierung größerer Maßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung mehrjähriger Quartierskonzepte bleiben die Förderkonditionen, beginnend mit der ersten Fördermaßnahme für den Rest des mehrjährigen Programms berechenbar. In diesen Fällen findet eine negative Veränderung der Konditionierung (z. B. bei Auswirkungen aufgrund veränderter Gebietskulissen) nicht statt.

### **Globalbudgets**

In dem mehrjährigen Programmzeitraum ist vorgesehen, die Zuweisung von Globalbudgets zu erproben. Voraussetzung hierfür ist, dass eine kreisfreie Stadt ein gesamtstädtisches wohnungspolitisches Handlungskonzept oder ein Kreis mit

den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein kreisweites wohnungspolitisches Handlungskonzept entwickelt haben.

## II. Anpassung der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau

Die Förderkonditionen werden an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, d.h.

- an die Erhöhung der Bau- und Baunebenkosten und
- an das derzeitige Zinsniveau

angepasst. Darüber hinaus soll durch gezielte Verbesserungen die Quartiersentwicklung auf entspannten Märkten unterstützt werden.

### 1. Erhöhung der Grundpauschale für Mietwohnungsbaudarlehen

Die Förderpauschalen werden insgesamt an das wirtschaftliche Umfeld angepasst. In M 1 und M 2 werden die Förderpauschalen zur gezielten Verbesserung der Investitionsbedingungen gerade auf entspannten Märkten etwas stärker erhöht.

<b>Grundpauschale Neubau je Quadratmeter Wohnfläche (Nr. 2.5.1.1 WFB)</b>		
<b>Mietniveau</b>	<b>Einkommensgruppe A</b>	<b>Einkommensgruppe B</b>
M 1	<b>1.100 €</b> (850 € + 250 €)	<b>500 €</b> (bisher 365 €)
M 2	<b>1.300 €</b> (1.050 € + 250 €)	<b>650 €</b> (bisher 520 €)
M 3	<b>1.500 €</b> (1.350 € + 150 €)	<b>900 €</b> (bisher 790 €)
M 4	<b>1.650 €</b> (1.500 € + 150 €)	<b>1.100 €</b> (bisher 965 €)

<b>Grundpauschale Neuschaffung im Bestand mit 75 % der Neubauförderung je Quadratmeter Wohnfläche (Nr. 2.5.1.2 WFB)</b>		
<b>Mietniveau</b>	<b>Einkommensgruppe A</b>	<b>Einkommensgruppe B</b>
M 1	<b>825 €</b> (bisher 640 €)	<b>375 €</b> (bisher 275 €)
M 2	<b>975 €</b> (bisher 790 €)	<b>490 €</b> (bisher 390 €)
M 3	<b>1.125 €</b> (bisher 1.010 €)	<b>675 €</b> (bisher 590 €)
M 4	<b>1.240 €</b> (bisher 1.125 €)	<b>825 €</b> (bisher 725 €)

### 2. Erhöhung der Bewilligungsmieten

Um im Rahmen der zielgerichtet veränderten Förderdarlehen notwendige Investitionen rentabler darstellen zu können, werden die Bewilligungsmieten in M 1, M 2 und (etwas geringer) in M 3 erhöht.

Im Übrigen bleiben die Bewilligungsmieten stabil.

<b>Bewilligungsmieten je Quadratmeter (Nr. 2.4.1 WFB)</b>		
<b>Mietniveau</b>	<b>Einkommensgruppe A</b>	<b>Einkommensgruppe B</b>
M 1 (+ 0,20 €)	4,25 € (bisher: 4,05 €)	5,35 € (bisher: 5,15 €)
M 2 (+ 0,20 €)	4,65 € (bisher: 4,45 €)	5,75 € (bisher: 5,55 €)
M 3 (+ 0,15 €)	5,25 € (bisher: 5,10 €)	6,10 € (bisher: 5,95 €)
M 4	5,75 € (unverändert)	6,65 € (unverändert)
M 4 +	6,25 € (unverändert)	7,15 € (unverändert)

### **III. Besondere Förderung im Mietwohnungsbau**

Zur besonderen Unterstützung von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Quartiersentwicklung werden die Förderinstrumente im Rahmen der Mietwohnraumförderung weiterentwickelt mit dem Ziel,

- den Austausch von Qualitäten durch Ersatzwohnungsbau zu erleichtern,
- das Förderinstrument der mittelbaren Belegung attraktiver zu gestalten,
- Erleichterungen bei der Förderung von Gemeinschaftsräumen und wohnungsnaher sozialer Infrastruktur zu schaffen und
- die Kosten des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten bei der Förderung zu berücksichtigen

Des Weiteren werden Zusatzdarlehen für bestimmte Baumaßnahmen erhöht.

#### **Im Einzelnen:**

##### **1. Wirtschaftliche Unterstützung von Ersatzneubau und qualitativer Aufwertung**

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von geförderten Bauvorhaben wird künftig auch der Abriss von Bausubstanz, die Wohnzwecken dient oder diente, mit einem **Zusatzdarlehen** nach Nr. 4 WFB gefördert. Damit wird der gezielte Ersatzneubau mit zeitgemäßem barrierefreien und energieeffizientem Neubau mit Zusatzdarlehen unterstützt. Die bisherige Beschränkung auf hochverdichtete Großsiedlungen entfällt.

##### **2. Erleichterungen bei der mittelbaren Belegung**

###### **a) Möglichkeit von Zusatzdarlehen**

Der **Förderausschluss** für Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.2 bis 2.5.2.5 und 2.5.3 für bindungsfreie Wohnungen wird **aufgehoben**. Damit werden bei-

spielsweise Aufzugsdarlehen für die nicht belegungsgebundenen Neubauwohnungen ermöglicht, um das Angebot an barrierefreiem Wohnraum zu erhöhen.

#### **b) Benennungsrecht statt Besetzungsrecht und Wegfall der grundbuchlichen Sicherung**

Für den Ersatzwohnraum soll künftig ein Benennungsrecht anstelle eines Besetzungsrechtes ausreichend sein. Damit werden auch die Anforderungen an die Besicherung der Zweckbindung bei Ersatzwohnungen gelockert, da die bisher notwendige aufwändige grundbuchliche **Absicherung** der Belegungsbindung entfällt.

#### **c) Verlängerung des Zeitraums für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum auf 4 Jahre**

Zur Steigerung der Flexibilität und Akzeptanz wird die Frist, innerhalb der die Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen, von bisher 2 auf **4 Jahre** – gerechnet ab Bezugsfertigkeit der Neubauwohnungen – verlängert.

#### **d) Flexibilisierung bei den Anforderungen an Ersatzwohnraum**

Als geeignete Ersatzwohnungen nach Nr. 1.3.4.3 Anlage 1 WFB gilt künftig nicht mehr das Kriterium derselben Zimmeranzahl, sondern es kommen alle Wohnungen als Ersatzwohnraum in Betracht, die eine mit den Neubauwohnungen insgesamt vergleichbare **Wohnfläche** aufweisen.

### **3. Gemeinschaftsräume für Hausgemeinschaften**

Bei der Förderung von Gemeinschaftsräumen für die Hausgemeinschaft nach Nr. 2.1.1 a) WFB wird auf den Abschluss eines gesonderten, getrennt vom Wohnraummietvertrag abzuschließenden Vertrags verzichtet und die **Koppelung** der Verträge zugelassen. Damit gewinnt der Investor Planungssicherheit und es wird gleichzeitig der Verwaltungsaufwand minimiert.

### **4. Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur für Bewohner des Quartiers und Vereine**

Bei der Förderung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur nach Nr. 2.1.1 b) oder c) WFB wird auf die Fördervoraussetzung, dass mindestens 10 Wohnungen geschaffen werden müssen, verzichtet. Damit wird die Realisierung von Quartiersräumen – auch in der Variante der isolierten

Förderung von Quartiersräumen ohne parallelen geförderten Mietwohnungsbau – erleichtert.

#### **5. Zusatzdarlehen Mieteinfamilienhaus**

Das Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser nach Nr. 2.5.2.5 wird künftig in Gemeinden aller vier Mietstufen gewährt (bisher nur in M 4).

#### **6. Zusatzdarlehen Passivhaus**

Das Zusatzdarlehen zum Passivhaus nach Nr. 2.5.2.6 wird von 50 €/qm auf **100 €/qm** erhöht.

#### **7. Zusatzdarlehen für erforderliche Voruntersuchungen zur Erstellung und Durchführung von Quartierskonzepten nach Nr. 4 WFB**

Kosten für den sozialplanerischen Vorlauf **zur Erstellung und Begleitung** von Quartierskonzepten (z. B. erforderliche externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen) können anteilig mitfinanziert werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnrauminvestitionen refinanziert werden. Das Zusatzdarlehen beträgt 75 % der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens 1.000 € pro geförderter WE.

#### **8. Erweiterung und Erhöhung des Schwerbehindertendarlehens**

##### **a) Neuer Fördertatbestand „Besondere technische Gebäudeausrüstung“**

Um mehrfach schwer behinderten Menschen im Rahmen der Inklusion ein weitgehend selbst bestimmtes Leben zu ermöglichen, ist eine besondere technische Gebäudeausstattung erforderlich. Damit insbesondere bei Wohnprojekten des ambulant betreuten Wohnens die erhöhten Kosten für die **bedarfsspezifische Haustechnik und -elektronik** berücksichtigt werden können, wird das Schwerbehindertendarlehen nach Nr. 6 WFB um einen neuen Fördertatbestand für besondere technische Gebäudeausrüstung erweitert. Die Höhe des Darlehens beträgt maximal 40.000 € pro Wohnung.

##### **b) Erhöhung der Darlehenspauschalen**

Die bisherigen Darlehenshöchstbeträge nach Nr. 6.2 Buchstaben a) und b) werden für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen von 20.000 Euro auf 25.000 Euro und für die für Einkommensgruppe B von 10.000 Euro auf 15.000 Euro angehoben.

## 9. Neuschaffung von Mietwohnungen im Gebäudebestand

### a) Verbesserung der Darlehensbedingungen für städtebaulich bedingten Mehraufwand

Zur pauschalen Anpassung an die Steigerungen der Bau- und Baunebenkosten wird bei der Neuschaffung von Mietwohnraum im Bestand das Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand nach Nr. 2.5.3 WFB von 550 Euro auf bis zu **600 Euro pro qm** förderfähiger Wohnfläche erhöht.

### b) 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.

## IV. Anpassung der Förderkonditionen in der Eigentumsförderung an die Daten des wirtschaftlichen Umfelds

Für die Neuschaffung und den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum stehen jährlich 80 Mio. Euro zur Verfügung.

### 1. Förderdarlehen

Zum Ausgleich der Bau- und Baunebenkostensteigerungen werden die Förderdarlehen nach Nr. 5.4.1 WFB wie folgt erhöht:

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale
K 1 (+ 2.000 €)	<b>42.000 €</b> (bisher 40.000 €)
K 2 (+ 3.000 €)	<b>63.000 €</b> (bisher 60.000 €)
K 3 (+ 3.000 €)	<b>73.000 €</b> (bisher 70.000 €)

### 2. Mindestrückbehalt

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 €).

### **3. 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 €)

### **V. Anpassung der Investiven Bestandsförderung (RL BestandsInvest)**

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

##### **a) Erhöhung der Mietobergrenzen nach energetischer Modernisierung**

- Die Mietobergrenzen nach Modernisierung werden analog WFB in den Kommunen mit Mietniveau 1 – 3 erhöht.
- Die Kappung der Mietobergrenzen (Abzug in Höhe von 0,30 Euro/qm Wfl.) für nicht barrierearme Wohnungen entfällt.

Diese Mietobergrenzen dürfen – wie bisher – um das Einfache der Energiekosteneinsparung überschritten werden.

##### **b) Förderung unabhängig von Einkommensgrenzen 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.

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

Werden im Zusammenhang mit der Reduzierung von Barrieren im Bestand oder bei der energetischen Erneuerung auch Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit durchgeführt, so sind diese förderfähig.



## **2. Erweiterung der Fördermaßnahmen nach Nr. 5**

### **a) Baualtersunabhängige Förderung der Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien**

Die Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen mit Einsatz erneuerbarer Energie kann zukünftig auch abweichend vom Baualter (vor 1995) gefördert werden.

### **b) Förderung denkmal- bzw. städtebaulich bedingter Mehrkosten**

Fallen bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten, denkmalwerten oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Gebäuden denkmal- oder städtebaulich bedingte Mehrkosten an, so kann das Darlehen von 40.000 Euro um max. 25.000 Euro auf bis zu 65.000 Euro pro Wohnung bzw. Pflegewohnplatz erhöht werden. Die Mehrkosten sind nachzuweisen.

## **VI. Erweiterte Handlungsmöglichkeiten durch Tilgungsnachlässe**

Zur Umsetzung künftiger Wohnraumförderungsprogramme bedarf es des flexiblen Einsatzes der unterschiedlichen Förderinstrumente. Mit dem Einsatz von Tilgungsnachlässen auf Teile der Förderdarlehen können wohnungswirtschaftliche Investitionen deutlich attraktiver dargestellt werden.

Die Förderzugänge für den **Einsatz von Tilgungsnachlässen** werden erweitert:

- a) im Rahmen des Darlehens nach Nr. 2.5.1.1 und 2.5.1.2 WFB in Gemeinden mit Mietniveau **M 4** in Höhe von 10 % der Grundpauschale,
- b) bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen im Rahmen aller **Zusatzdarlehen** der Nr. 2.5.2 und 2.5.3 in Höhe von 50 % des anerkannten Zusatzdarlehens,
- c) bei der Aufbereitung von Brachflächen und allen Abrissmaßnahmen im Zusammenhang mit gefördertem Ersatzwohnraum sowie weiteren Fördergegenständen nach **Nr. 4.2** WFB in Höhe von 50 % des anerkannten Zusatzdarlehens,
- d) Bei der energetischen Sanierung nach Nr. 5 oder bei Kombination der Nr. 5 mit Nr. 1 (Abbau von Barrieren) RL BestandsInvest in Höhe von 20 % der anerkannten Förderdarlehen.

Der Tilgungsnachlass ist zusammen mit den übrigen Fördermitteln zu beantragen.

## VII. Studentenwohnheimförderung nach SWB

Zum Ausgleich der Bau- und Baunebenkostensteigerungen werden die Förderdarlehen und Mieten analog zur Erhöhung der Grundpauschalen in der Mietwohnraumförderung angepasst. Die Miete pro Wohnheimplatz liegt bei den geringen Wohnflächen der Kleinappartements immer noch weit unterhalb der normalen Wohnraummieten in den Studentenstädten und trägt dazu bei, unzumutbare Belastungen der Studenten auf dem Mietwohnraummarkt zu vermeiden.

### 1. Anpassung der Förderdarlehen

#### a) Förderpauschale pro Individualwohnheimplatz:

in Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand (80 % vom Neubau)
M 1	<b>32.500 €</b> (bisher 26.250 €)	<b>26.000 €</b>
M 2	<b>37.500 €</b> (bisher 31.250 €)	<b>30.000 €</b>
M 3	<b>42.500 €</b> (bisher 38.750 €)	<b>34.000 €</b>
M 4	<b>46.250 €</b> (bisher 42.500 €)	<b>37.000 €</b>

#### b) pro Wohnheimplatz für zwei Personen:

in Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand (80 % vom Neubau)
M 1	<b>60.000 €</b> (bisher 47.500 €)	<b>48.000 €</b>
M 2	<b>70.000 €</b> (bisher 57.500 €)	<b>56.000 €</b>
M 3	<b>80.000 €</b> (bisher 72.500 €)	<b>64.000 €</b>
M 4	<b>87.500 €</b> (bisher 80.000 €)	<b>70.000 €</b>

### 2. Höchstzulässige Miete pro Platz

Die monatliche Bewilligungsmiete pro Wohnheimplatz wird – unter Berücksichtigung der anteiligen Gemeinschaftsfläche und des erhöhten Verwaltungsaufwands wegen größerer Fluktuation – angehoben.

Für Förderobjekte in Gemeinden mit Mietniveau

M 1 auf **115 €** (von 100 €),

M 2 auf **125 €** (von 110 €),

M 3 auf **140 €** (von 130 €),

M 4 auf **155 €** (von 145 €) und

M 4 + auf **170 €** (von 160 €) (in Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster).

### **3. Erhöhung des Möblierungszuschlags**

Aufgrund der im Gegensatz zum normalen Mietwohnungsbau relativ hohen Fluktuation ist in Studentenwohnheimen zum einen die Ausstattung mit besonders hochwertigem bzw. haltbarem Mobiliar, zum anderen eine teilweise Erneuerung in kürzeren Abständen erforderlich. Zur Unterstützung der Schaffung und Erhaltung von qualitativ hochwertigem studentischem Wohnraum wird der zulässige **Möblierungszuschlag pro Platz für eine Vollmöblierung** bei der Vermietung von studentischem Wohnraum bei entsprechendem Kostennachweis auf **bis zu 40,00 €/Monat** erhöht.

### **4. Tilgungsnachlässe**

Die Beantragung von Tilgungsnachlässen ist – wie für den geförderten Mietwohnungsbau nach WFB bzw. der RL Bestandsinvest – auch im Rahmen der SWB möglich.