



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Soziale Wohnraumförderung 2016



Grundsätzliches

- Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis. Wohnraum muss nicht nur in ausreichender Menge zur Verfügung stehen, sondern auch individuellen Qualitätsansprüchen genügen.
- Damit die speziellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere von Haushalten mit Kindern, älteren oder behinderten Menschen - erfüllt werden können, bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten beim Neubau oder bei bestehenden Wohnungen: Zum Beispiel für den Bau oder Kauf selbst genutzten Wohneigentums, beim barrierefreien oder energieeffizienten Umbau, für die denkmalgerechte Erneuerung von Siedlungshäusern oder für die Umstrukturierung von Großwohnanlagen.
- Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen. Mit zwei Ausnahmen: Fördermittel für den barrierefreien Umbau von bestehenden Wohnungen können alle Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen. Dasselbe gilt auch für die denkmalgerechte und energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum in Wohnsiedlungen mit besonderem baulichen Wert.

Beispielhafte Einkommensgrenze:

Familie bestehend aus 2 Erwachsenen und zwei Kindern: **33.730 €** Jahreseinkünfte brutto

Was ?

- **01. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Neubau/Ersterwerb**
- Zinsgünstige Darlehen für den Bau oder Ersterwerb einer selbst genutzten Immobilie in Orten mit hohem Bedarf. Für Privatpersonen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen.
- **02. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Reduzierung von Barrieren**
- Zinsgünstige Darlehen für den Abbau von Barrieren an bestehenden Wohngebäuden. Keine Einkommensgrenzen.
- **03. Förderung von Mietwohnraum - Reduzierung von Barrieren**
- Zinsgünstige Darlehen für den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand. Ohne Mietpreis- und Belegungsbindung.
- **04. Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge**
- Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber.
- **05. Förderung von Wohnraum für Studierende - Wohnheimplätze für Studierende**
- Zinsgünstige Darlehen für Neubau/Erweiterung/Umbau von Wohnheimplätzen für Studierende. Tilgungsnachlass möglich.
- **06. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Erwerb gebrauchter Immobilien**
- Zinsgünstige Darlehen für den Kauf von vorhandenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Darlehenshöhe abhängig vom energetischen Standard. Für Privatpersonen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen.
- **07. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Verbesserung der Energieeffizienz**
- Zinsgünstige Darlehen für die Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand. Tilgungsnachlässe möglich und keine Einkommensgrenzen bei bestimmten Voraussetzungen.
- **08. Förderung von Mietwohnraum - Verbesserung der Energieeffizienz**
- Zinsgünstige Darlehen zur Verbesserung der Energieeffizienz an bestehenden Wohngebäuden oder Dauerpflegeeinrichtungen. Tilgungsnachlässe möglich.
- **09. Förderung von Mietwohnraum - Mietwohnungen Neubau**
- Zinsgünstige Darlehen für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäuser. Tilgungsnachlässe möglich.
- **10. Wohnheimförderung - Wohnraum für Menschen mit Behinderungen**
- Zinsgünstige Darlehen für den Neubau, die Erweiterung oder die Nutzungsänderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen.

-
-

11. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Denkmalgerechte Erneuerung

- Zinsgünstige Darlehen zur Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell Wohngebäuden.

12. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Menschen mit Behinderungen

- Zinsgünstige Darlehen für zusätzliche Baumaßnahmen an Eigenheimen oder selbst genutzten Eigentumswohnungen, die wegen einer Schwerbehinderung erforderlich sind.

13. Förderung von Mietwohnraum - Menschen mit Behinderungen

- Zinsgünstige Darlehen für zusätzliche Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau oder der Nachrüstung von Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen.

14. Förderung von Mietwohnraum - Mietwohnungen Neuschaffung im Bestand

- Zinsgünstige Darlehen für die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Änderung/Erweiterung bestehender Wohnungen und Gebäude. Tilgungsnachlässe möglich.

15. Förderung von Mietwohnraum - Pflegewohnplätze Neubau

- Zinsgünstige Darlehen für den Neubau von Pflegewohnplätzen in Verbindung mit regulären Mietwohnungen.

16. Förderung selbst genutzten Wohnraums - Standortaufbereitung

- Zinsgünstige Darlehen zur Aufbereitung von Brachflächen, auf denen Eigentumswohnungen/Eigenheime für förderberechtigte Haushalte gebaut werden sollen.

17. Förderung von Mietwohnraum - Gruppenwohnungen Neubau

- Zinsgünstige Darlehen für den Neubau von Wohneinheiten für ältere und/oder behinderte Menschen oder Studenten. Tilgungsnachlässe möglich.

18. Förderung von Mietwohnraum - Maßnahmen bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen

- Zinsgünstige Darlehen für Umbau/Neugestaltung/Modernisierung hochverdichteter Sozialwohnungsbestände der 1960er und 1970er Jahre.

Wer ?

- Das **Land** legt jährlich ein Wohnraumförderungsprogramm auf, aus dem Darlehen mit einem Gesamtvolumen von derzeit 800 Millionen Euro vergeben werden.
- **NRW Bank** ist mittelverwaltende Stelle und zuständig für die Kreditabwicklung, Bonitätsprüfung im Mietbereich sowie die Immobilienbewertung.
- **Kreis** erhält Budget von durchschnittlich etwa 10 Millionen Euro/Jahr. 60.4 ist Bewilligungs- u. Überwachungsbehörde, d.h. zuständig für die Beratung von Bauherren und Investoren, rechtliche, finanzielle und technische Prüfung von Anträgen, Bewilligung und Ablehnung, Bauüberwachung und Abnahme, sowie Besatzungskontrollen. Außerdem prüft Kreis Wohnqualitäten und den Standort unter Berücksichtigung von städtebaulichen Qualitäten wie z.B. Infrastruktur, Verkehrsanbindung, soziale Teilhabe, Luft- und Lärmimmissionen usw.
- Aufgrund der gestiegenen Nachfrage liegt das mögliche **Budget für 2016 jedoch bei ca. 22 Millionen €**. Landesweit ähnliche Überzeichnungen bei den meisten Bewilligungsbehörden. Land prüft Bereitstellung zusätzlicher Mittel. Personal ist Sache des Kreises – angespannte Situation.
- Wegen der Mittelüberzeichnung kann Kreis derzeit Vorhaben nur priorisiert bewilligen.

Wie ?

- **Mietwohnungen:**
Kredithöhe orientiert sich an Mietniveau der Gemeinden (M1 – M4; niedrig- hoch). Kreis Unna vorwiegend in Mietniveau 3 (überdurchschnittlich). Dann sind je nach Einhaltung von EnEV 2015 oder 2016 Darlehen in Höhe von bis zu **1.765 € pro Quadratmeter** förderfähiger Wohnfläche möglich. Wohnflächenobergrenzen sind zu beachten. Dazu **Zusatzdarlehen** für kleine Wohnungen, Aufzüge usw. möglich. Auch Kombination mit anderen Förderbausteinen (Standortaufbereitung, Quartiersentwicklung) zulässig. Belegungsbindung wahlweise 20 bis 25 Jahre. Zinsen 0 % für 10 Jahre, danach marktüblich. Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % der Darlehenssumme per Anno. Tilgung 1 % jährlich bzw. auf Antrag 2 %. In Mietniveau 3 wird zudem ein **Tilgungsnachlass von 15 %** gewährt. Bindung 20 oder 25 Jahre – Miethöhe 4,25 – 5,75 € je nach Mietniveau.
Seniorenwohnungen mit Pflegeangebot unterliegen zudem den Bestimmungen des WTG
- **Eigenheime:**
Kredithöhe richtet sich nach Kostenkategorie der Gemeinde in der gebaut oder gekauft werden soll. Neubau nur in Holzwickede, Selm, Lünen, Schwerte, Unna und Werne. Erwerb in allen Kommunen des Kreises. Alle in K2, außer Fröndenberg K1. Neubauförderung **Grundpauschale 67.500,- €** plus Zusatzdarlehen für Kinder (je 10.000,- €) oder Barrierefreiheit (10.000,- €). Erwerb vorhandenen Wohnraums wird je nach Alter und Energiebedarf des Objekts (vor oder nach 1995, Wärmeschutzverordnung/EnEV) mit 70 – 80 % der Neubausummen gefördert. Zinsen in den ersten 10 Jahren 0,5 %, Tilgung 1 % (2% bei vorhandenem Wohnraum); Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % per Anno.
- **Pflegewohnheime:**
Grundpauschale für Neubauten 33.000,- € je Pflegeplatz, bei Rollstuhlnutzung 39.000,- €. Neuschaffung im Bestand etwa 75 % der Grundpauschalen. Zahlreiche Zusatzdarlehen möglich, z.B. Aufzüge (40.000,- €) Gemeinschaftsräume (800,-€/m²), zusätzliche Bäder (20.000,- €/Bad). Zinsen in den ersten 10 Jahren 0,5 %, Tilgung 2 %; Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % per Anno.

Projekt „Potsdamer Str.“

- Abriss des 7-geschossigen Bestandes mit 109 Wohneinheiten aus dem Jahr 1974. Damals sozialer Wohnungsbau. Massive bauliche und soziale Probleme mit hoher Mieterfluktuation und Migrantenanteil.
- Entwicklung eines Stadtteil- und Quartierskonzeptes. Städtebauliche und soziale Aufwertung. Neuschaffung eines Wohnungsmixes als Mehrgenerationenhaus einschließlich Wohnungen für Menschen mit Behinderung. Zusätzlich frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeflächen. Insgesamt 162 Wohnungen bzw. Wohnplätze in nur noch viergeschossigen, getrennten Gebäudeteilen.
- Fördervolumen etwa **20 Mio. €**. Davon 6 Mio. € aus dem Programm „Soziale Stadt“ des Landes NRW und etwa **14 Mio. €** aus verschiedenen Programmteilen – verantwortliche Bewilligungsbehörde Kreis Unna !!

- **Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit**