Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2011

1. Allgemeines

In diesem Jahr stellt die NRW-Bank insgesamt 800 Mio € für die soziale Wohnraumförderrung zu Verfügung. Im Vorjahr war es 1 Milliarde. Laut Wohnraumförderungsprogramm haben künftig der Mietwohnungsbau speziell auf angespannten Wohnungsmärkten und die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes Priorität. Die Eigentumsförderung soll sich auf Haushalte mit geringem Einkommen konzentrieren.

Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung werden nicht aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt, sondern setzen sich aus Rückflüssen früherer Darlehen, den aus der sozialen Wohnraumförderung erwirtschafteten Jahresüberschüssen der NRW.Bank und Kompensationszahlungen des Bundes zusammen. Das zur Zeit wegen des NRW-Nachtragshaushalts beim Landesverfassungsgericht anhängige Klageverfahren hat daher keinerlei Einfluss auf die Höhe der Fördermittel.

2. Eigenheimförderung

Nachdem im letzten Jahr der Bewilligungsschluss um volle zwei Monate vorverlegt wurde, weil die Mittel vorzeitig verbraucht waren, werden die Gelder in diesem Jahr erstmals auch im Bereich Eigentum budgetiert und bedarfsorientiert zugewiesen. Die Höhe des Budgets richtet sich nach den zum 31.12.2010 gemeldeten unerledigten Altfällen und der Zuordnung der Kommunen zu den **Bedarfsniveaus.** Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

o

Unterdurchschnittliches Bedarfsniveau: Bönen, Holzwickede, Kamen, Schwerte, Selm, Unna und Werne
Niedriges Bedarfniveau: Bergkamen, Fröndenberg
Hohes Bedarfsniveau: Lünen

Da also auf dem Eigentumsmarkt nur noch in Lünen Bedarf besteht, wird unser Budget voraussichtlich so niedrig ausfallen, dass davon keinesfalls alle neu eingehenden Anträge bewilligt werden können. Zudem müssen nach der Zuteilung zunächst alle Altfälle aus 2010 abgeschlossen werden. Wer in diesem Jahr einen Antrag stellt, weiß also nicht, wann und ob er überhaupt Fördergelder bekommt, denn das Ministerium konnte nicht fest zusagen, dass alle, die in diesem Jahr keine Förderzusage mehr erhalten, zumindest im nächsten Jahr vorrangig berücksichtigt werden.

Die **Einkommensgrenzen** wurden nicht geändert. Eine Überschreitung um bis zu 40 % ist jedoch künftig nicht mehr möglich, d.h. im Bereich der Eigenheimförderung ist der **Einkommenstyp B entfallen**. Lediglich bei Schwerbehindertendarlehen ist auch Typ B noch förderfähig.

Die **Darlehnshöhen** richten sich wie bisher nach der Zuordnung der Kommunen zu einer Kostenkategorie. Die Zuordnung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert, jedoch haben sich die **Grundpauschalen** verringert.

K1 Bergkamen 40.000 €, vorher 60.000 €
K3 Schwerte 70.000 €, vorher 75.000 €
K2 alle anderen 60.000 €, vorher 65.000 €

Die Zahlen gelten für Neubau/Ersterwerb. Bei Erwerb bestehenden Wohnraums sind es 70 % bzw. 80 % davon, je nachdem, welchen energetischen Standard das Objekt erfüllt (hierzu s.u.).

Eine wesentliche Änderung ergibt sich für den **Erwerb bestehenden Wohnraums**. Eigenheime, die mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllen oder deren Endenergiebedarf laut Energieausweis unter 150 kWh (m²/Jahr) liegt, können nach wie vor mit **70 %** der o.g. Grundpauschale gefördert werden.

Der Erwerb von Wohnraum, der das nicht erfüllt, ist jedoch nur noch förderfähig, wenn gleichzeitig eine energetische Sanierung vorgenommen wird. Für dieses sog. **Kombimodell** werden **80 %** der o.g. Grundpauschale gewährt, wenn aus einem Katalog von Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung der Außenwände, des Daches und der obersten Geschossdecke, Erneuerung von Wärme dämmenden Fenstern und Außentüren) mindestens drei innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage von einem Fachunternehmer nach den Vorgaben der EnEV 2009 durchgeführt werden. Dies ist durch Vorlage der Rechnung und einer Unternehmererklärung nachzuweisen. Alternativ können Baumaßnahmen durchgeführt werden, die ein Sachverständiger empfiehlt.
In beiden Fällen müssen die Kosten bereits bei Antragstellung durch entsprechende Kostenvoranschläge oder qualifizierte Kostenaufstellung angegeben werden. Außerdem dürfen die Arbeiten nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden. Die letzte Rate des Darlehens (30 %) wird erst bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen ausgezahlt!

Der **Kinderbonus** hat sich nicht verändert. Der **Stadtbonus** (nur für Stadt Lünen) wurde um 5000 € auf jetzt 15.000 € gekürzt (bei Neubau/Ersterwerb, ansonsten 70 % bzw. 80 %). Das **Starterdarlehen** beträgt jetzt 10.000 € (vorher 12.000 €).

Der erforderliche **Eigenleistungsanteil** wurde von 10 auf 15 % der Gesamtkosten angehoben. Davon müssen mindestens 7,5 % durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

Der **Mindestrückbehalt** und die Pauschalen für **Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten für Eigentumswohnungen** wurden geringfügig erhöht.

Zinsen/Tilgung haben sich beim Erwerb vorhandenen Wohnraums geändert. Hier werden für das Grunddarlehen jetzt 0,5 % Zinsen erhoben (vorher zinsfrei für mindestens 5 Jahre). Dafür wurde die Mindesttilgung auf 2 % verringert (vorher 4 %).
Das Starterdarlehen ist beim Erwerb vorhandenen Wohnraums zukünftig ebenfalls mit 0,5 % zu verzinsen. Der Tilgungssatz beträgt nach wie vor 5 %.
Bei Neubau/Ersterwerb bleibt es zunächst bei der Zinsfreiheit für Grunddarlehen und Starterdarlehen.

3. Mietwohnungsbau

Hier gibt es keine wesentlichen Änderungen. Auch in 2011 soll sich der Neubau von Mietwohnungen auf die Kommunen mit einem hohen oder überdurchschnittlichen **Bedarfsniveau** auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren. Nach wie vor ist das Bedarfsniveau lediglich in **Kamen** und **Lünen** überdurchschnittlich.

In Bergkamen, Bönen, Holzwickede und Selm besteht ein unterdurchschnittliches Niveau, in Fröndenberg, Schwerte, Unna und Werne ein niedriges Niveau. In diesen Kommunen ist eine Förderung in begründeten Fällen möglich, z.B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderungen oder auch für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen.

Bekanntlich liegen uns Altanträge aus 2010 mit einem Gesamtvolumen von ca. 18 Mio € vor. Da unser Budget für den Mietwohnungsneubau vermutlich wieder ähnlich niedrig ausfallen wird wie im letzten Jahr (also ca. 6 Mio €), werden wir sofort nach der Zuteilung eine Prioritätenliste der vorliegenden Anträge erstellen, die dann im Hause abgestimmt werden muss.

Die **Darlehnshöhen** im Mietwohnungsneubau richten sich nach dem **Mietniveau** der Kommunen. Dieses hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Auch die Höhe der Grundpauschalen ist gleich geblieben.
Demnach fällt Bergkamen in die Kategorie M 2 (unterdurchschnittliches Mietniveau). Dort beträgt die Grundpauschale pro qm Wohnfläche 1.000 € (Typ A) bzw. 520 € (Typ B).
Alle anderen Kommunen wurden der Kategorie M 3 (überdurchschnittliches Mietniveau) zugeordnet. Die Grundpauschale beträgt dort 1.250 € bzw. 755 €.

Die sog. **Bewilligungsmiete,** d.h. die je qm Wohnfläche höchstens zulässige monatliche Miete, richtet sich ebenfalls nach dem Mietniveau und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.
Sie beträgt in Bergkamen höchstens 4,45 € bzw. 5,55 € (Typ A/Typ B),
in den anderen Kommunen 4,85 € bzw. 5,95 € (Typ A/Typ B) pro qm Wohnfläche.
Für Mietwohnungen mit Passivhausstandard dürfen diese Beträge um bis zu 0,30 €/qm überschritten werden.

Energetischer Standard
Für Neubau und Neuschaffung durch Umbaumaßnahmen im Bestand sind die Anforderungen im Eigentums- und im Mietwohnungsbereich dieselben:
Beim Neubau muss der Neubaustandard der **EnEV 2009** nachgewiesen werden.
Bei Neuschaffung im Bestand ist nachzuweisen, dass nach Durchführung der baulichen Maßnahmen der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust den nach der EnEV 2009 zulässigen Wert um nicht mehr als 20 % überschreiten.

Für den Erwerb bestehenden Wohnraum (Eigenheim/Eigentumswohnung) gibt es, wie zuvor bereits beschrieben, die Besonderheit, dass entweder die Wärmeschutzverordnung 1995 eingehalten werden bzw. der Endenergiebedarf unter 150 kWh/(m²a) liegen muss oder, wenn das nicht erfüllt wird, im sog. Kombimodell energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um einen bestimmten energetischen Standard zu erreichen.

4. Investive Maßnahmen im Bestand

Hier hat es keine Änderungen hinsichtlich der Fördertatbestände gegeben. Gefördert werden können wie bisher

- Reduzierung von Barrieren im Wohnungbestand
- Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand
- Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen
- Denkmalgerechte Modernisierung und energetische Optimierung selbst genutzten Wohnraums in historischen Stadt- und Ortskernen
- Baußmaßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Sozialwohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder hochgeschossigen Wohngebäuden der 60er und 70er Jahre auf Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts

Neu ist, dass die Förderung der Verbesserung der **Energieeffizienz** sich nicht mehr auf den preisgebundenen Wohnungsbestand beschränkt ist, sondern jetzt auch für **frei finanzierte Objekte** beantragt werden kann. Allerdings müssen Besitzer von Eigenheimen/Eigentumswohnungen nachweisen, dass sie die Einkommensgrenze nicht überschreiten, d.h. der Einkommenstyp B ist nicht förderfähig. Im Mietwohnungsbereich ist die Einhaltung der Einkommensgrenze dagegen keine Voraussetzung für eine Förderung.

5. Ausblick

Das Ministerium hat bereits jetzt verlauten lassen, dass es voraussichtlich bis 2016 bei einem jährlichen Gesamtvolumen von 800 Mio € bleiben wird und ab 2017 nur noch 700 Mio € von der NRW.Bank zur Verfügung gestellt werden. Wenn uns für den Mietwohnungsneubau bis auf weiteres ein derart niedriges Budget zugeteilt wird wie bisher, dürfte dies im Kreis Unna mittelfristig durchaus zu einer Verknappung von preiswertem Wohnraum führen, weil dann jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Mietbindung fallen als neu gebaut werden. Es bleibt zu hoffen, dass die Gutachten, aufgrund derer die Bedarfsniveaus der Kommunen festgelegt wurden, regelmäßig aktualisiert werden und das Ministerium auf mögliche Bedarfsänderungen zeitnah reagiert.