



Wohnraumförderung

17. Wohnprojekttag | Gelsenkirchen | 27.09.2019



— Gliederung

- 1 **Förderbeispiele**
- 2 Rahmenbedingungen
- 3 Mietwohnraum
- 4 Selbst genutztes Wohneigentum
- 5 Modernisierung
- 6 Fragen?

— Neubauprojekt



— Stadtreparatur – Abriss und Neubau



Quelle: NRW.BANK; Benning, Gluth & Partner

— Neubau mit Klimafokus



Wohnen im Denkmal – starke Impulse für das Quartier



Quelle: UNS gGmbH, Stefan Bayer

— Quartiersentwicklung

Bestandsquartier
Meinerzhagen
„Alte Hauptschule“



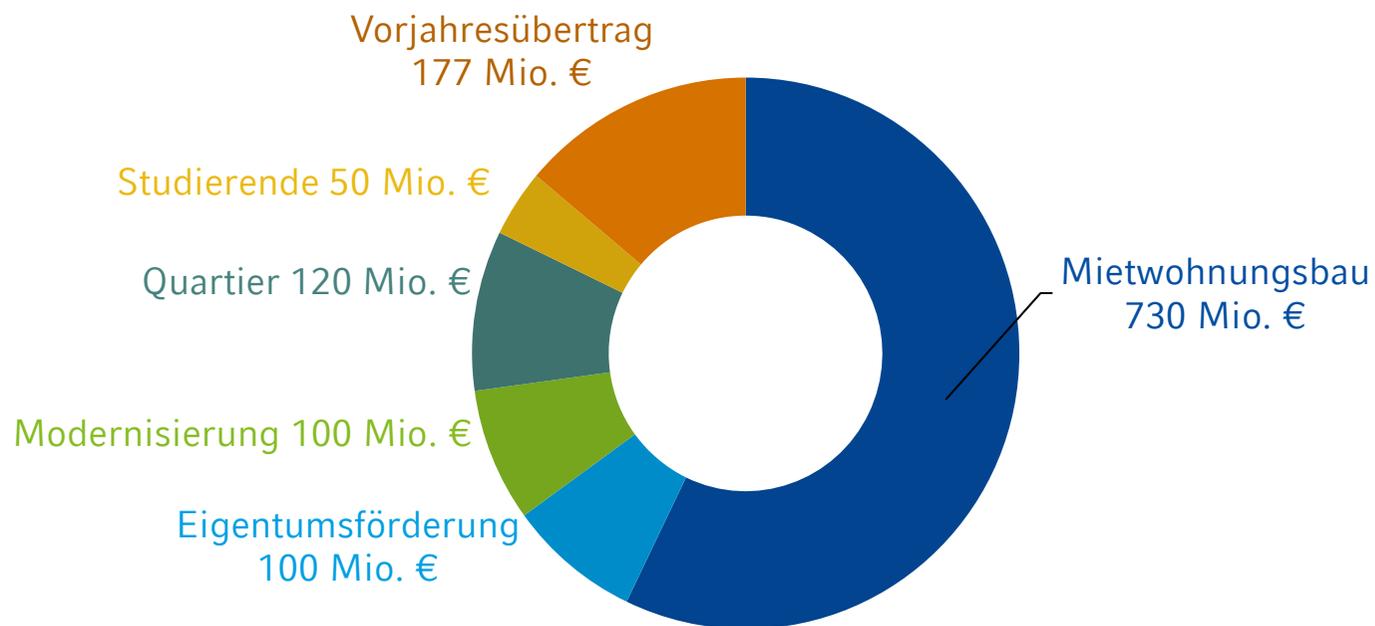
Quelle: Rathscheck Schiefer, Mayen-Katzenberg

— Gliederung

- 1 Förderbeispiele
- 2 **Rahmenbedingungen**
- 3 Mietwohnraum
- 4 Selbst genutztes Wohneigentum
- 5 Modernisierung
- 6 Fragen?

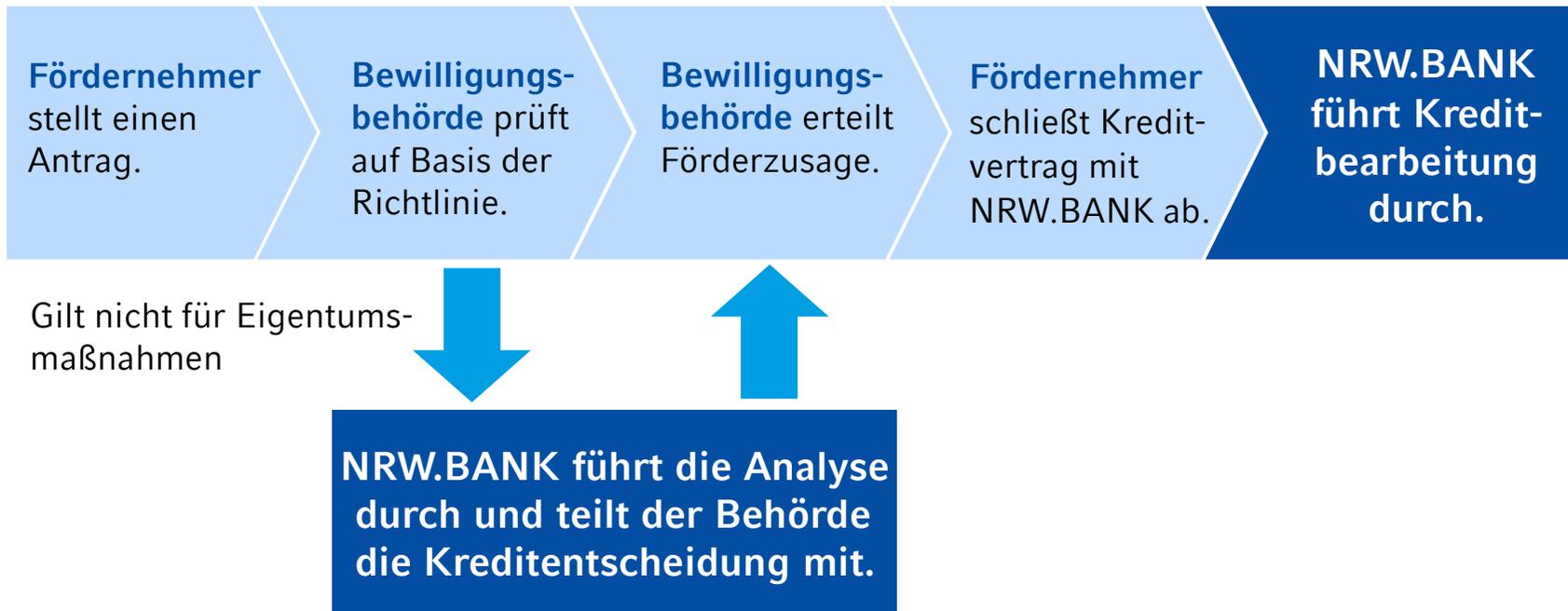
Rahmenbedingungen

Verwendung der Fördermittel Programmvolumen 1,277 Mrd. €



Rahmenbedingungen

Zuständigkeiten in der Wohnraumförderung



Rahmenbedingungen

— Zielgruppen - Einkommensgrenzen

- 50 % aller Haushalte halten die Einkommensgrenzen ein und 80 % der Seniorenhaushalte



Rahmenbedingungen

Einkommensgrenzen

Maximales Brutto-Jahreseinkommen:

Haushaltstyp	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Einzelperson	30.300 €	42.000 €
2 Personen	42.300 €	56.500 €
mit 1 Kind	45.500 €	63.300 €
mit 2 Kindern	54.600 €	76.100 €
Rentner		
Alleinstehend	24.900 €	34.800 €
2 Personen	35.100 €	47.000 €

— Gliederung

- 1 Förderbeispiele
- 2 Rahmenbedingungen
- 3 Mietwohnraum**
- 4 Selbst genutztes Wohneigentum
- 5 Modernisierung
- 6 Fragen?

Mietwohnraum

— Förderobjekte

Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand

- Mietwohnungen
- Gruppenwohnungen
- Mieteinfamilienhäuser
- Neubau von Mietwohnungen gegen die Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an geeigneten Ersatzwohnungen aus dem Bestand

Mietniveau der Gemeinden

Mietniveaustufen 2019

Gemeinde	Mietniveau 2019
Aachen	4
Ahaus	2
Ahlen	2
Aldenhoven	2
Alfter	4
Alpen	3
Alsdorf	2
Altena	1
Altenbeken	2
Altenberge	3
Anröchte	1
Arnsberg	2
Ascheberg	2
Attendorn	3
Augustdorf	2
Bad Berleburg	2
Bad Driburg	1
Bad Honnef	4
Bad Laasphe	2
Bad Lippspringe	3
Bad Münstereifel	2
Bad Oeynhausen	2
Bad Salzuflen	2

Den Tabellen kann entnommen werden, in welche Mietniveaustufe der Bauort fällt.

Mietwohnraum

Darlehensgrundpauschalen

Mietniveau	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B		Tilgungsnachlass
	Neubau	Neuschaffung	Neubau	Neuschaffung	
M1	1.350 €	970 €	600 €	440 €	15 %
M2	1.550 €	1.120 €	750 €	560 €	15 %
M3	1.780 €	1.280 €	1.050 €	790 €	15 %
M4	1.950 €	1.420 €	1.300 €	940 €	25 %
M4+	2.050 €	1.520 €	1.350 €	980 €	25 %

Förderhöhe je m² Wohnfläche

M4+: Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster

Mietwohnraum

Zusatzdarlehen

Tilgungsnachlass nach
Mietniveaustufe

Fördertatbestände	Beträge in €
Kleine Wohnungen bis 55 m ²	5.000
Pro Aufzug (max. 55.000 € pro Aufzug) Zuzüglich je erschlossenem Geschoss	15.000 10.000
Pro Aufzug - Liegendtransport (max. 65.000 € pro Aufzug) Zuzüglich je erschlossenem Geschoss	25.000 10.000
Je Mieteinfamilienhaus	10.000
Je großer Familienwohnung mit zweitem WC	5.000
Bei Passivhausstandard je m ²	100
Mehraufwand „Brandschutz“ je m ² (Gruppenwohnungen)	2.500
Alternative Nahmobilitätsangebote je m ² (max. 75% der Kosten)	500

Mietwohnraum

Zusatzdarlehen

Tilgungsnachlass 50%

Fördertatbestände	Beträge in €	
Kosten für Standortaufbereitung je Wohnung (max. 75% der Kosten)		20.000
Städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten je m ² bis zu		600
Je Wohnung für Rollstuhlnutzer		4.000
• Je Tür zum Außenbereich mit Nullschwelle		1.000
• Je elektrischer Bedienung einer Tür		1.500
• Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche		5.000
Individuelle Maßnahmen für Schwerbehinderte je Wohnung bis zu	A	40.000
	B	20.000

Mietwohnraum

Mietobergrenzen

Mietniveau	Bevolligungsmieten je m ² Wohnfläche	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1	5,00 €	5,90 €
M2	5,35 €	6,25 €
M3	5,70 €	6,40 €
M4	6,20 €	7,00 €
M4+	6,80 €	7,60 €

M4+: Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster

Mietwohnraum

— Mietobergrenzen

- Erhöhung um 0,30 €/m² bei Passivhausstandard
- Steigerung der Miete um maximal 1,5 % jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete bis zum Ablauf der Belegungsbindung 20 oder 25 Jahre
- ist der Antragsteller nicht Eigentümer der Wärme- oder Warmwasseranlage
→ Senkung um 0,20 €/m²

Konditionen

- **Zinsen:**
 - Mietniveau 1 und 2: 0,5% p.a. bis zu 25 Jahre fest
 - Mietniveau 3 und 4: 0,0% p.a. 10 Jahre fest, danach:
0,5% p.a. maximal weitere 15 Jahre fest
- **Verwaltungskosten:** 0,5% p.a.
- **Tilgung:** 1,0 % p.a./auf Antrag auch 2% p.a.
- **Tilgungsfrei Anlaufjahre:** 5 Jahre möglich
- **Auszahlung:** 99,6 %
- **Belegungsbindung:** 20 oder 25 Jahre
- **Mietpreis- und Belegungsbindung = Dauer der Zinsfestschreibung**

— Gliederung

- 1 Förderbeispiele
- 2 Rahmenbedingungen
- 3 Mietwohnraum
- 4 Selbst genutztes Wohneigentum**
- 5 Modernisierung
- 6 Fragen?

Selbst genutztes Wohneigentum

— Fördervoraussetzungen

Antragsberechtigte	<ul style="list-style-type: none">— Haushalte/Lebensgemeinschaften innerhalb der Einkommensgrenzen*<ul style="list-style-type: none">— mit mindestens einer volljährige Person, die entweder selbst schwerbehindert ist oder— mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person
Verwendungszweck	<ul style="list-style-type: none">— erstmalige Schaffung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung<ul style="list-style-type: none">— Neubau, Aufstockung oder Anbau— Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes— Erwerb einer gebrauchten Immobilie

*nur Einkommensgruppe A

Selbst genutztes Wohneigentum

Förderhöhe

Kostenkategorie	Grundpauschale	Tilgungsnachlass
K1	60.000 €	7,5%
K2	70.000 €	
K3	90.000 €	
K4	110.000 €	
Familienbonus (+ je Kind oder Schwerbehindertem)	15.000 €	
Barrierefreies Objekt	10.000 €	
Kosten für Standortaufbereitung (max. 75% der Kosten)	maximal 20.000 €	50 %
Individuelle Maßnahmen für Schwerbehinderte	maximal 40.000 €	

Selbst genutztes Wohneigentum

Konditionen

- **Zinsen:** 0,5 % p.a. 20 Jahre fest,
weitere 5 Jahre einkommensabhängig möglich,
alternativ 2,0 % p.a. über Basiszinssatz
- **Verwaltungskosten:** 0,5 % p.a.
- **Tilgung:** Neubau/Ersterwerb 1,0 % p.a.,
Gebraucherwerb 2,0 % p.a.
- **Auszahlung:** 99,6 %

— Gliederung

- 1 Förderbeispiele
- 2 Rahmenbedingungen
- 3 Mietwohnraum
- 4 Selbst genutztes Wohneigentum
- 5 **Modernisierung**
- 6 Fragen?

Übersicht

20%
Tilgungsnachlass

Was wird gefördert?	<ul style="list-style-type: none">- bauliche Modernisierungsmaßnahmen inkl. Instandsetzungen
Wie hoch ist das Darlehen?	<ul style="list-style-type: none">- bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten- maximal 100.000 € pro Wohnung oder Eigenheim; mindestens 5.000€
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none">- kein Baubeginn- das Objekt muss in Nordrhein-Westfalen liegen
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none">- Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung- Eigentumsförderung: Einhaltung der Einkommensgrenzen- Verzicht auf Einkommensgrenzen bzw. Belegungsbindung in den Stadterneuerungsgebieten „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“

Modernisierung

Konditionen

- **Zinsen:** 0,0% p.a. 10 Jahre fest, danach:
0,5% p.a. max. weitere 15 Jahre fest
- **Verwaltungskosten:** 0,5 % p.a.
- **Tilgung:** 2,0 % p.a.
- **Auszahlung:** 99,6 %
- **Mietpreis- und Belegungsbindung:** 20 oder 25 Jahre
- **Selbstgenutztes Wohneigentum:** muss selbst bewohnt werden

Wohnungsmarktbeobachtung & Strategie



Melanie Kloth

tel +49 211 91741-8860
melanie.kloth@nrwbank.de

Beratung



Nils Zeppenfeld

tel +49 211 91741-7640
nils.zeppenfeld@nrwbank.de