



Wohnraumförderung in Niedersachsen 2014



Gliederung

1. Grundlagen der Wohnraumförderung
2. Förderung von Mietwohnungsbau
3. Förderung von Wohneigentum



Rechtsgrundlagen

- Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009
- Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO-NWoFG) vom 21.01.2011
- Wohnraumförderbestimmungen (WFB) vom 01.09.2011 (Änderung in Vorbereitung)
- Erlass zum Wohnraumförderprogramm 2014 in Vorbereitung



Zielgruppen

- **Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere:**
 - **Ältere Menschen**
 - **Menschen mit Behinderungen**
 - **Familien mit Kindern, Alleinerziehende**



Zuwendungsempfänger/innen

- **Investoren von Mietwohnraum**
- **Natürliche Personen als private Wohnungseigentümer**

Grundlage ist Nr. 3 WFB – natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts

Genossenschaften und Baugemeinschaften werden in Nr. 3 WFB ergänzt



Zuständigkeiten

- **Wohnraumförderstellen der Landkreise, Städte und Gemeinden als zuständige Stellen**
 - **Beratung , Antragsentgegennahme; Prüfung der Fördervoraussetzungen**
 - **Wohnberechtigungsscheine**
 - **Freistellungen und**
 - **Sicherung der Zweckbestimmung**
- **Bewilligungsstelle ist die Niedersächsische Investitions- und Förderbank – NBank**



Förderung von Mietwohnungsbau: was wird gefördert?

- Neubau in städtischen Gebieten (Mietenstufen 3 bis 6) mit Wohnraumversorgungskonzept
- Neubau, Ausbau/Umbau oder Erweiterung von Wohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, hilfe- und pflegebedürftige Personen – einschließlich neuer Wohnformen (ohne Gebietsbeschränkung)
- Modernisierungsmaßnahmen, Ausbau/Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten
- Energetische Modernisierung (ohne Gebietsbeschränkung)
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss (ohne Gebietsbeschränkung)
- Modellprojekte mit Impulscharakter



Zuwendungsvoraussetzungen bei Mietwohnraum

- Größe des Wohnraums muss entsprechend der Zweckbestimmung angemessen sein
- Nachweis eines Baugrundstücks oder Nachweis, dass der Erwerb gesichert ist
- Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung muss bestehen
- Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfänger müssen gegeben sein
- Gesicherte Gesamtfinanzierung
- Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten betragen, geringere Eigenleistung möglich, mindestens aber 15 %



Zuwendungsvoraussetzungen bei Mietwohnraum

- Belegungsbindungen für die Dauer der Förderung - 20 Jahre -
- Mietpreisbindung für die Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit; Anfangsmiete wie bisher 5,-- EUR bzw. 5,40 EUR bei niedriger EinkGr oder 7,00 EUR . bei erhöhter EinkGr; danach gilt allgemeines Mietrecht, jedoch Erhöhung innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15 v.H.
- Wohnungssuchende müssen bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (§ 3 NWoFG bzw. § 5 DVO-NWoFG)
- Es gelten die Wohnflächengrenzen der WFB
- Kein vorzeitiger Maßnahmebeginn vor Mittelbereitstellung



Zuwendungsvoraussetzungen bei Mietwohnraum

Belegungsrechte können begründet werden

- an geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung)
- an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung)

Vermietung der Wohnungen nur gegen B-Schein;

Besonderheit bei „Energetischer Modernisierung und Modernisierung in Fördergebieten“: Im Zeitpunkt der Förderung können die Wohnungen vermietet sein; B-Schein erst bei Mieterwechsel erforderlich



Mittelbare Belegung

- **Bindungen der Förderung müssen dem Förderzweck entsprechend auf gleichwertige Ersatzwohnungen übertragen werden**
- **Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen über die Bereitstellung von Wohnungspools, Flächenbilanzen oder eine erhöhte Anzahl von Ersatzwohnungen**
- **Ersatzwohnungen sollen im Zuständigkeitsbereich der Wohnraumförderstelle liegen**



Mittelbare Belegung

Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung

- Fördergegenstand
- Bestätigung über die Bindungsfreiheit der Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt der Vermietung
- Ersatzwohnungen (Beschaffenheit bzw. Wohnstandard im Vergleich zu den geförderten Wohnungen) oder
- Benennung eines Pools an Ersatzwohnungen (Straße, Hausnummer, Etage) mit Gesamt-qm-Fläche,
- Miethöhe der Ersatzwohnungen
- Laufzeit des Vertrages (i. d. R. Laufzeit der Darlehen)
- Verfahrensfragen, u. a.: wie wird der Kommune nachgewiesen, welche Wohnungen tatsächlich vermietet wurden?
- Verpflichtung, während der Laufzeit des Vertrages die Vermietung von Ersatzwohnungen aus dem Pool an Berechtigte zu gewährleisten.
- Regelungen für den Fall, dass die Verpflichtung nicht eingehalten werden kann.



Höhe der Förderung für Mietwohnungen

Für Neubau und Ersatzbau

Gesamtkosten bis	Förderbetrag EinkGr. § 3 NWoFG	Förderbetrag EinkGr. § 5 DVO-NWoFG
2.000 EUR/m²	1.300 EUR/m²	850 EUR/m²
2.300 EUR/m²	1.500 EUR/m²	975 EUR/m²
2.600 EUR/m²	1.700 EUR/m²	1.100 EUR/m²



Höhe der Förderung für Mietwohnungen

Für Ausbau, Umbau und Erweiterung,

- bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten; höchstens jedoch der Förderbetrag wie bei Neubau

Zusatzdarlehen für

- Beschaffung und Einbau von Aufzügen bis zu 50.000 EUR je Aufzug; möglichst Aufzüge für Rollstühle und/oder Krankentransporte auch bei Neubau; im Rahmen von Umbaumaßnahmen bis zu 65 % der verursachten Kosten, maximal Förderbetrag wie Neubau
- bis zu 5.000 € je Wohnung bei kleinen Wohnungen bis 60 m²
- bis zu 5.000 € für besondere bauliche Maßnahmen für Menschen mit Behinderung



Höhe der Förderung für Mietwohnungen

- Bei gemeinschaftlichen Wohnformen können Gemeinschaftsräume mit einem Zusatzdarlehen bis zu 15.000 EUR je Gemeinschaftsraum gefördert werden.
- Bei Ersatzbauvorhaben in Gebieten mit z.B. Wohnraumversorgungskonzept oder Stadtentwicklungskonzept kann für Abrissmaßnahmen ein zusätzliches Darlehen bis zu 5.000 EUR je neu geförderter Wohnung gewährt werden.



Neue Wohnformen

Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen älterer Menschen, schwerbehinderter Menschen und hilfe- und pflegebedürftiger Menschen

Was wird gefördert?

- **Wohngruppen, d.h. Apartmentwohnungen in Wohngruppen**
- **Wohngemeinschaften**

- **Bewohner wohnen selbst bestimmt zur Miete.**
- **Sie organisieren Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl (Wahlfreiheit).**



Wohngruppen in Apartmentwohnungen

- **Wohngruppe soll 11 Apartments nicht übersteigen.**
- **Jedes Apartment muss über eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC verfügen.**
- **1-Personen-Apartment soll mind. 20 qm,
2-Personen-Apartment soll mind. 35 qm umfassen**



Wohngemeinschaften

- Eine Wohngemeinschaft besteht aus mehreren Wohn/ Schlafräumen mit gemeinsamer Küche und Gemeinschaftsräumen.
- Für höchstens drei Wohn/ Schlafräume sollen ein angemessenes Bad und ein separates WC zur Verfügung stehen.
- Wohn/ Schlafräume: mind. 15 qm.
- Flächen für Bäder, Flure, Gemeinschaftsräume und Küche können bei Miete anteilig hinzugerechnet werden. Die Gesamtfläche pro Person soll 40 qm nicht übersteigen.
- Die Zahl der Mitglieder einer Wohngemeinschaft soll elf nicht übersteigen



Stellungnahme der Kommune für Förderung

Ziel: - Bedarfsgerechte Förderung

- Abstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen und kommunalen Entwicklungskonzepten vor Ort
- Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch
- Vorbeugung tendenziell unwirtschaftlicher Investitionen

Für Neubauvorhaben von Mietwohnungen ist ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept erforderlich.



Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

- Bestandsaufnahme der örtlichen Wohnungsmarktsituation
- Bedarfsprognose, Neubaubedarf
- Soziale Wohnraumversorgung
- Zielsetzung
- Handlungskonzept
- Maßnahmen



Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Grundlage können sein:

- Stadt- oder Stadtteilentwicklungspläne,
- Programme soziale Stadt/ Stadtumbau West,
- Interkommunale Kooperationsprojekte
- Andere Konzepte, in denen z. B. eingegangen wird auf
 - **wirtschaftliche Rahmenbedingungen:** Arbeitsmarkt, Kaufkraft
 - Analyse der **Wohnungsmarktlage:** Angebot und Nachfrage
 - **Wohnungsversorgung Zielgruppen:** Mietniveau, Leerstand
 - **zukünftigen Wohnungsbedarf:** Bevölkerungsentwicklung, Haushalte
 - **Handlungsplan/** Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung



Förderung von Wohneigentum: Was wird gefördert?

- **Erwerb mit Modernisierung**
- **Ausbau/Umbau oder Erweiterung von Wohnraum**
- **Erwerb mit Modernisierung in Fördergebieten**
- **Energetische Modernisierung**
- **Neubau in energetischer Bauweise**



**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit**



Franziska Schwarz
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung