



# 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.



# Förderkonditionen Mietwohnungen

- **Förderung mit zinslosen Darlehen**
- **Zinsen**    **1. – 20. Jahr**                      **0 %**  
                  **ab 21. Jahr**                                      **marktüblich**
- **Tilgung**    **1 % bis 5 %**
- **Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:**                                      **0,50 %**  
**Nach Tilgung der Hälfte des Darlehens**                                      **0,25 %**
- **Einmaliges Bearbeitungsentgelt**    **1 %**



# Höhe der Förderung für Mietwohnungen

## Für Neubau und Ersatzbau

Gesamtkosten bis	Förderbetrag EinkGr. § 3 NWoFG	Förderbetrag EinkGr. § 5 DVO-NWoFG
<b>2.000 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.300 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>850 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>2.300 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.500 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>975 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>2.600 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.700 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.100 EUR/m<sup>2</sup></b>



# 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 m<sup>2</sup>
- 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