



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

Präsident des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



für die Mitglieder des Ausschusses für
Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
(60-fach)

17. April 2018

**22. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen
und Wohnen am 20. April 2018**

**TOP 2 „Förderrichtlinie für die Soziale Wohnraumförderung
2018 – 2022 sowie die Mietstufen in Nordrhein-Westfalen“**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

als Anlage übersende ich den o.g. Bericht mit der Bitte um Weiterlei-
tung der beigefügten Überdrucke an die Mitglieder des Ausschusses
für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen.

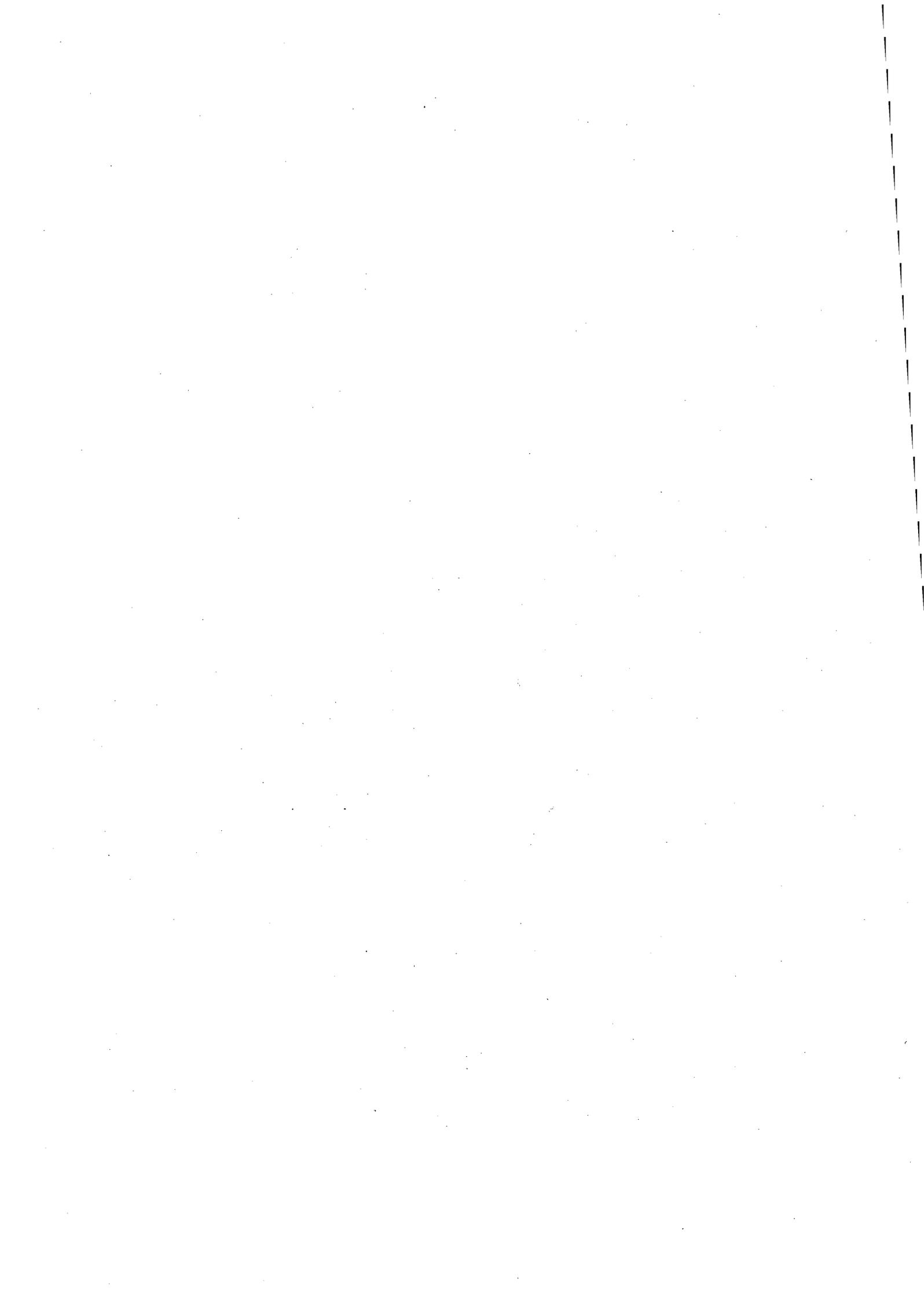
Mit freundlichen Grüßen

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke



Förderrichtlinien für die Soziale Wohnraumförderung 2018 – 2022 und Mietenstufen in Nordrhein-Westfalen
--

Die Landesregierung hat ein fünfjähriges Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von 4,0 Mrd. € für den Zeitraum von 2018 bis 2022 beschlossen. Die Landesregierung hat den Landtag mit Vorlage 17/515 vom 29. Januar 2018 bereits umfassend über die Änderungen informiert. Im Kontext dieser Entscheidung haben sich das Wohnraumförderungsprogramm und die Förderrichtlinien im Wesentlichen wie folgt geändert:

**I. Anpassung und Ausgestaltung des Wohnraumförderungsprogramms
(WoFP 2018 – 2022)**

1. Programmvolumen

Für das WoFP 2018 bis 2022 wurde erstmalig ein fünfjähriges Programm mit einem jährlichen Mittelvolumen von 800 Mio. € aufgelegt, welches den Investoren eine verlässliche Perspektive für die Entwicklung von (auch langfristigen) Maßnahmen bietet. Damit stehen insgesamt mindestens 4 Mrd. € über die gesamte Legislaturperiode für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Den Schwerpunkt im WoFP bildet weiterhin der Mietwohnungsneubau **mit einem anfänglichen Mittelvolumen von 520 Mio. € im Jahr 2018.**

WOFP 2018 -2022	2018	2019	2020	2021	2022
Förderbausteine	in Mio. €				
Mietwohnungsneubau	520	520	500	500	500
Eigentumsförderung	80	80	100	100	120
Modernisierungen im Bestand	80	80	80	80	80
Quartiermaßnahmen / regionale Kooperation	70	70	70	70	50
Studentischer Wohnungsbau	50	50	50	50	50
Gesamt	800	800	800	800	800

2. Aktualisierung der Gebietskulissen von 2014

Der Wohnraumförderung in 2018 liegen durch das Gutachten des Instituts Forschung und Beratung (F+B) aus Hamburg aktualisierte statistische Daten zugrunde.

Das Gutachten ist auf der Internet-Seite des Ministeriums www.mhkgb.nrw.de und dort unter der Rubrik ‚Wohnen‘/‘Daten und Fakten‘ abrufbar.

Eine Übergangsregelung ermöglicht den in den Kostenkategorien / Förderkonditionen nach dem neuen Gebietskulissengutachten abgestuften Städten/Gemeinden die Bewilligungsmieten der bisherigen Wohnraumförderung bis zum Förderjahr 2019 weiter zu Grunde zu legen. Damit hat die Landesregierung die Folgen der Abstufung abgemildert.

II. Änderung der Förderbedingungen im Mietwohnungsbau (WFB)

Vor dem Hintergrund

- von in den meisten Regionen des Landes gestiegenen und weiter steigenden Mieten des freifinanzierten Mietwohnungsbaus,
- der überproportionalen steigenden Mieten in den Hochpreisregionen und
- den gestiegenen und weiter steigenden Baukosten / Grundstückskosten

ist zum Erhalt von Konkurrenzfähigkeit und Rentabilität der Förderangebote eine Erhöhung der Bewilligungsmieten als auch der Förderpauschalen erforderlich geworden.

1. Anpassung der Bewilligungsmieten

Die seit 2013 (Mietenstufe 4) und 2014 (Mietenstufen 1 bis 3) unveränderten Bewilligungsmieten werden um bis zu 8,8 % (Einkommensgruppe A in M 4+) erhöht. Damit wurden die Bewilligungsmieten der zukünftig geförderten Wohnungen leicht über dem Niveau liegen, das die in den letzten Jahren geförderten Wohnungen aufgrund des zugelassenen Dynamisierungspfads von 1,5 % jährlich bereits erreicht haben.

Bewilligungsmieten je Quadratmeter (Nr. 2.4.1 WFB)		
Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,60 € (bisher 4,25 €)	5,45 € (bisher 5,35 €)
M 2	5,00 € (bisher 4,65 €)	5,85 € (bisher 5,75 €)
M 3	5,55 € (bisher 5,25 €)	6,30 € (bisher 6,10 €)
M 4	6,20 € (bisher: 5,75 €)	7,00 € (bisher 6,65 €)

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M 4+) wurde die Höchstmiete für Einkommensgruppe A auf 6,80 € (bisher 6,25 €) und für Einkommensgruppe B auf 7,60 € (bisher 7,15 €) festgesetzt.

2. Anpassung der Förderpauschalen

Die Förderpauschalen waren bereits im Jahr 2017 angehoben worden, um Kostensteigerungen infolge des Inkrafttretens der EnEV 2016 aufzufangen. Vor dem Hintergrund weiterer **Gesamtkostensteigerungen** wurden die Grundpauschalen dennoch moderat erhöht.

Grundpauschale Neubau je Quadratmeter Wohnfläche (Nr. 2.5.2.1 WFB)		
Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.250 € (bisher 1.180 €)	550 € (bisher 535 €)
M 2	1.450 € (bisher 1.390 €)	700 € (bisher 695 €)
M 3	1.680 € (bisher 1.605 €)	1.000 € (bisher 965 €)
M 4	1.850 € (bisher 1.765 €)	1.250 € (bisher 1.180 €)

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M 4+) erhöht sich die Förderpauschale um 100 € bzw. 50 €.

Die Pauschalen für die **Neuschaffung im Bestand** wurden entsprechend fortgeschrieben:

1	2	3
Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	900 € (bisher 885 €)	410 € (bisher 405 €)
M 2	1.050 € (bisher 1 045 €)	530 € (bisher 525 €)
M 3	1.210 € (bisher 1 205 €)	750 € (bisher 725 €)
M 4	1.350 € (bisher 1 330 €)	900 € (bisher 885 €)

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M 4+) erhöht sich die Förderpauschale um 100 € bzw. 50 €.

3. Neu: Förderung der Neuschaffung von Wohnungen für Rollstuhlnutzer

Bauherren, die sich dafür entscheiden, rollstuhlgerechten Wohnraum zu errichten, werden künftig stärker finanziell unterstützt. Es wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass rollstuhlgerechter Wohnraum dort wirtschaftlich errichtet werden kann, wo ein entsprechender **Bedarf** besteht.

Ein **neues Zusatzdarlehen** mit einer **Pauschale** von **4.000 €** berücksichtigt angemessen **den baulichen Mehraufwand** für den Standard nach DIN 18040-2 (R) gegenüber barrierefreien Mietwohnungen.

Dieses Zusatzdarlehen wird für folgende weitere, in der DIN-Norm nicht zwingend vorgegebene, aber für die Zielgruppe wünschenswerte Ausstattungsmerkmale erhöht:

- für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1.000 €,
- für jede Tür in Wohnung und Gebäude mit elektrischer Bedienung pauschal um 1.500 € und
- für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 5 000 €.

Auf die neuen Zusatzdarlehen wird ein **Tilgungsnachlass** von bis zu 50% gewährt.

Bisher und auch weiterhin wird der erhöhte Flächenbedarf **für zusätzliche**

Bewegungsflächen in der Wohnung durch die Anerkennung erhöhter Wohnflächenobergrenzen gefördert.

Neu ist, dass auch der **zusätzliche Flächenbedarf für einen Rollstuhlabbstellplatz** in der Wohnung durch Anerkennung einer planerisch begründeten Überschreitung der Wohnflächenobergrenze und damit durch eine entsprechende Erhöhung des Förderdarlehens gefördert wird.

Anders als durch feste Quotenvorgaben wird so treffsicher erreicht, dass vor Ort rollstuhlgerechter Wohnraum bei tatsächlich gegebenem Bedarf entsteht und für Investoren und Rollstuhlnutzer finanzierbar bleibt.

4. Tilgungsnachlässe

Die Tilgungsnachlässe betragen in Gemeinden der Mietenstufen 1 und 2 bis zu 10 %, der Mietenstufe 3 bis zu 15 % und der Mietenstufe 4 bis zu 25 % der sich aus den quadratmeterbezogenen Grundpauschalen und ausgewählten Zusatzdarlehen für besondere Ausstattungsmerkmale (z.B. Kleinwohnung, Aufzüge, Pflegebäder) ergebenden Darlehenssumme.

Damit wird bei diesen **Zusatzdarlehen** (anstelle des bisher einheitlichen Tilgungsnachlasses von 50 %) stärker auf die örtlichen Marktverhältnisse Bezug genommen und eine **Fehlsteuerung** zugunsten bestimmter Bauformen und Ausstattungsmerkmale **abgebaut**.

Bei folgenden **Darlehen**, die besondere bauliche Anforderungen des konkreten Standortes ausgleichen, wie die Zusatzdarlehen für

- den städtebaulichen Mehraufwand und die Standortaufbereitung nach Nr. 4 WFB und
- dem Schwerbehindertendarlehen nach Nr. 6,

bleibt es beim Tilgungsnachlass von 50 %.

III. Neu: Erweiterung der Eigentumsförderung (WFB)

Die Eigentumsförderung ist künftig – ohne die bisherigen Einschränkungen im Wohnraumförderungsprogramm – **landesweit** möglich und wird bedarfsgerecht unter Vermeidung von Mitnahmeeffekten verstärkt.

Die Eigentumsförderung richtet sich an Haushalte mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Haushaltsmitglied innerhalb der Einkommensgrenzen der Zielgruppe A.

1. Neubauförderung:

Die Eigentümer erhalten künftig eine Gesamtförderung, die sich aus einer regional gestaffelten **Grundpauschale** und einer **Familienkomponente** zusammensetzt.

Die neuen **Grundpauschalen** schließen den bisherigen Stadtbonus sowie das bisherige Starterdarlehen ein und berücksichtigen die gestiegenen Baukosten. Die Beträge sind gestaffelt nach der aktualisierten Gebietskulisse (4 Kostenkategorien).

Es werden folgende **neue Grundpauschalen** (inklusive integriertem Stadtbonus und bisherigem Starterdarlehen) angeboten:

Kostenkategorie	Grundpauschale
K 1 (K 1 alt)	60.000 € (bisher 46.000 €)
K 2 (K 1 alt)	70.000 € (bisher 46.000 €)
K 3 (K 2 alt)	90.000 € (bisher 67.500 €)
K 4 (K 3 alt)	110.000 € (bisher 78.000 €)

Die **Familienkomponente** in der Förderung wird **verstärkt**, indem der bisherige „Kinderbonus“ von 10.000 € je Kind auf 15.000 € je Kind erhöht **und auch für schwerbehinderte Familienmitglieder** gewährt wird. Dieser neue „Familienbonus“ wird zusätzlich zur Grundpauschale gewährt.

Daneben kann – wie bisher – ein Zusatzdarlehen in Höhe von 10.000 € bei barrierefreien Objekten angesetzt werden.

Die **Einstiegshürden** für den Eigentumserwerb fallen bei hohen Gesamtkosten besonders ins Gewicht. Zudem benötigen Familien mit Kindern und/oder

Schwerbehinderten besondere Unterstützung, weil es ihnen schwerer fällt, Barmittel anzusparen, als kinderlosen Haushalten. Um diese Einstiegshürden zu senken, wird

- ein **Tilgungsnachlass** (ohne Rückzahlungsverpflichtung) in Höhe von 7,5 % auf das Förderdarlehen gewährt und
- ein Anteil von 15 % des Gesamtförderbetrages als **Eigenkapitalersatz** auf die erforderliche Mindesteigenleistung von 15 % der Gesamtkosten angerechnet.

Diese Maßnahmen haben - neben der Erhöhung der Förderpauschalen - durch die Senkung der Darlehensschuld und durch den Eigenleistungsersatz eine Reduzierung der erforderlichen Barmittel zur Folge.

2. Bestandsförderung („Jung kauft Alt“):

Der Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand ist ein wichtiger Weg ins selbstgenutzte Wohneigentum. Deshalb wurden die bisherigen **Restriktionen** bei der Bestandserwerbsförderung **abgebaut**.

Zu diesem Zweck wird der Erwerb aus dem Bestand wieder für Objekte von vor 1995 **unabhängig von ihrem energetischen Standard** ermöglicht.

In Konsequenz wurde das bisherige Kombi-Modell (Nr. 5.1.4 WFB) gestrichen. Der Verzicht auf die energetischen Fördervoraussetzungen wird durch Regelungen zur Gewährleistung der Tragbarkeit durch Berücksichtigung angepasster Betriebskosten ausgeglichen.

Die Höhe der Fördersätze beim Bestandserwerb entsprechen denen der Neubauförderung. Dies stärkt Bestandsvorhaben in den hochpreisigen Gebietskulissen und optimiert die Förderung in den ländlichen Gebieten, weil dort wegen der gleichen Konditionen die Förderung keinen gesonderten Anreiz für Neubau mehr setzt.

3. Weitere Änderung:

Die bisherige einkommensabhängige Höherverzinsung des Förderdarlehens nach Ablauf von 10 Jahren entfällt.

IV. Neu: RL Mod (bisher RL BestandsInvest)

Die Förderrichtlinien für Bestandsinvestitionen wurden **neu gefasst** mit dem Ziel, die bisherige Differenzierung nach fünf Förderbausteinen aufzugeben zugunsten eines **einheitlichen und umfassenden** Förderangebots für die Modernisierung des Wohnungsbestandes in NRW. Die zukünftige Förderung wird an **Preis- und Belegungsbindungen** gekoppelt. Sie bietet **erstmalig** eine **Vollfinanzierung** (bisher Anteilsfinanzierung) aller Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für bestehenden Wohnraum. Damit entfällt die bisherige bindungsfreie Förderung zum Abbau von Barrieren. Für diesen Zweck stehen vergleichbare Angebote der KfW zur Verfügung.

1. Förderfähiger Wohnraum und förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind alle Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen, deren Bezugsfähigkeit mindestens fünf Jahre zurückliegt. Bei hochgeschossigen Gebäuden (über sechs Geschosse) wird wie bisher ein Bewirtschaftungskonzept erwartet.

Förderfähig sind sämtliche Baumaßnahmen mit dem Ziel, energieeffizienten, barrierearmen und gegen Einbruch gesicherten Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Dabei handelt es sich um die bisher in dem Förderbaustein 1 (Reduzierung von Barrieren, Verbesserung Einbruchschutz), dem Förderbaustein 3 (wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Wohnungsbeständen in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten) und dem Förderbaustein 5 (Verbesserung der Energieeffizienz) angeführten Maßnahmen.

2. Förderkonditionen

Finanziert werden erstmalig 100 % der Bau- und Baunebenkosten einschließlich Instandsetzungsanteil auf der Basis von Kostennachweisen bis zu einer einheitlichen Darlehensobergrenze von 100.000 € je Wohnung/Eigenheim. Für die ersten 10 Jahre der Darlehenslaufzeit wird der Zinssatz auf 0 % gesenkt. Für die restliche Dauer der Belegungsbindung ist das Darlehen mit 0,5 % zu verzinsen.

Der Tilgungsnachlass beträgt landesweit einheitlich 20 %.

3. Sozialbindungen

Die Dauer der Sozialbindungen (Preis- und Belegungsbindung) beträgt wahlweise 20 oder 25 Jahre.

4. Mietobergrenzen

Die **Mietobergrenzen** werden analog den Regelungen in den WFB erhöht und sind abhängig von den jeweiligen Mietniveaus. Diese Mietobergrenzen dürfen – wie bisher – nach einer energetischen Sanierung um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung überschritten werden.

Bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum gelten die Einkommensgrenzen der Zielgruppe A.

In den Städtebauförderungsgebieten der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus West entfallen wie bisher - als Beitrag zur sozialen Stabilisierung - die Belegungsbindungen, nicht aber die Mietbindungen. In diesen Fällen entfällt auch die Einkommensprüfung bei der Modernisierungsförderung im selbstgenutzten Wohneigentum.

V. Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)

Die Förderpauschalen und Bewilligungsmieten pro Wohnheimplatz in den Studierendenwohnheimbestimmungen wurden entsprechend der für den Mietwohnungsbau ermittelten Ausgangsdaten entsprechend systemimmanent angepasst.

Bewilligungsmiete:

1	2	3
Mietniveau	Bewilligungsmiete pro Wohnheimplatz	Miete pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche
M 1	125 € (bisher 115 €)	5,00 € (bisher 4,50 €)
M 2	140 € (bisher 125 €)	5,50 € (bisher 5,00 €)
M 3	155 € (bisher 140 €)	6,00 € (bisher 5,50 €)
M 4	170 € (bisher 155 €)	6,50 € (bisher 6,00 €)

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M 4+) wurde die Höchstmiere auf 185 € (bisher 170 €) und für den Gemeinschaftsraum auf 7,00 € (bisher 6,50 €) festgesetzt.

Förderpauschale:

a) pro Individualwohnheimplatz:

1	2	3
Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	37.500 € (bisher 34.775 €)	28.250 € (bisher 27.820 €)
M 2	42.500 € (bisher 40.125 €)	32.500 € (bisher 32.100 €)
M 3	47.500 € (bisher 45.475 €)	36.750 € (bisher 36.380 €)
M 4	52.500 € (bisher 49.490 €)	40.000 € (bisher 39.590 €)

b) pro Wohnheimplatz für jede weitere Person (z.B. in Doppelappartements):

1	2	3
Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	32.500 € (bisher 29.425 €)	24.000€ (bisher 23.540 €)
M 2	36.500 € (bisher 34.775 €)	28.250 € (bisher 27.820 €)
M 3	42.500 € (bisher 40.125 €)	32.500 € (bisher 32.100 €)
M 4	47.500 € (bisher 44.140 €)	36.000 € (bisher 35.310 €)

Werden im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnheimplätzen auch **Gemeinschaftsräume** neu geschaffen, beträgt die Förderpauschale pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche:

1	2	3
Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	1.500 € (bisher 1.390 €)	1.130 € (bisher 1.115 €)
M 2	1.700 € (bisher 1.605 €)	1.300 € (bisher 1.285 €)
M 3	1.900 € (bisher 1.820 €)	1.470 € (bisher 1.455 €)
M 4	2.100 € (bisher 1.980 €)	1.600 € (bisher 1.585 €)

Förderung von R-Wohnungen

Auch im Rahmen der SWB wird die Förderung von R-Wohnungen **wie in den WFB** (mit bis zu 50 % Tilgungsnachlass) entsprechend geregelt.

Tilgungsnachlässe

Die Tilgungsnachlässe in den SWB bleiben wegen dieser „Sonderimmobilien“ auf dem gleichen Niveau wie 2017 (in M 1 und M 2 bis zu 20 %, in M 3 bis zu 25 % und in M 4 bis zu 30 %).

Auch die Zusatzdarlehen erhalten – wie bisher – einen Tilgungsnachlass von bis zu 50 %.

VI. Entfallen von Förderangeboten

1. Wegfall RL Flü

Die Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge nach der RL Flü zielte darauf, kurzfristig Wohnraum zu schaffen, der zur Unterbringung von Geflüchteten mit unklarer Bleibeperspektive dient. Nachdem aktuell die Flüchtlingszahlen zurückgehen und für immer mehr Geflüchtete die Anerkennungsverfahren abgeschlossen sind, besteht für ein Förderprogramm für Geflüchtete mit ungeklärtem Aufenthaltsstatus kein Bedarf mehr. Die Förderergebnisse des Jahres 2017 bestätigen eindeutig diese Entwicklung. Die RL Flü wurde daher aufgehoben.

Der Schwerpunkt liegt jetzt auf Umwidmungen der nach RL Flü geförderten Wohnungen in eine den WFB entsprechende Nachfolgenutzung für alle in der sozialen Wohnraumförderung Berechtigten.

2. Beendigung kaum genutzter Spezialförderungen

Folgende Förderbausteine sind entfallen:

- Einkommensunabhängige Modernisierung von denkmalgeschütztem selbstgenutzten Wohneigentum (bisher Nr. 4 BestandsInvest). Soweit selbstnutzende Wohneigentümer die Einkommensgrenzen einhalten, greift die – in ihrer Förderwirkung deutlich verbesserte – Modernisierungsförderung. Zudem stehen für private denkmalpflegerische Maßnahmen wieder erhöhte Zuschussmittel aus dem Landeshaushalt zur Verfügung.

- Bauliche Anpassung von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen (bisher Nr. 2 BestandsInvest). Die (Re-)Finanzierung der Investkosten für bauliche Maßnahmen in Pflegeheimen wird im Rahmen des Alten- und Pflegegesetzes NRW angemessen berücksichtigt. Zudem bietet die NRW.BANK über das Darlehensprogramm „Pflege und Betreuung“ eine günstige Investitionsfinanzierung außerhalb der Wohnraumförderung an.
- Die Förderung von Pflegewohnplätzen (bisher Nr. 3 WFB) ist wegen geringer Inanspruchnahme ebenfalls entfallen.