



Wohnraumförderung im Kreis Coesfeld

Inhalt des Vortrages:

- Allgemeines zur Wohnraumförderung des Kreises Coesfeld
- Ziele, Zielgruppe, Fördergegenstände und Förderarten der Wohnraumförderung
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Allgemeine Fördervoraussetzungen, Spezielle Fördervoraussetzungen im Mietwohnungsbau mit Beispielrechnung
- Kurzdarstellung Eigentumsförderung und Modernisierungsförderung nach der RL Mod
- Kumulationsmöglichkeiten mit Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG)
- Fragen

Wohnraumförderung ist gem. § 3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW eine

Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung

Sie ist zweistufig organisiert:

1. **Bewilligungsbehörde** für den gesamten Kreis Coesfeld = Kreis Coesfeld
 - trifft Entscheidungen über die Förderanträge und begleitet das Verfahren bis zur Bezugsfertigkeit der Immobilie
2. **Zuständige Stelle** (Kreis COE, Stadt Dülmen und Stadt Coesfeld)
 - überwacht Wohnraumnutzung ab Bezugsfertigkeit (Erfassung, Überwachung Bezugsberechtigungen, Ausstellung WBS, Freistellungsgenehmigungen, Einkommensbescheinigungen, etc.)

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Förderung und **Nutzung** von Wohnraum für das Land NRW (WFNG – NRW)
- Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 (WoFP 2018 – 2022)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2021
- Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (RL-Mod)
- **Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)**

Ziele der sozialen Wohnraumförderung

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung

- sind Haushalte, deren nach §§ 14 und 15 anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 nicht überschreitet

Exkurs: Einkommensgrenzen soziale Wohnraumförderung

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Haushaltsgröße	Einkommens- grenzen (gültig ab 01.01.2019)	Bruttoeinkommen, bei dem die Einkommensgrenze eingehalten wird *)					
		Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 €, Steuern 12 %, Krankenvers. 10 %, Rentenvers. 12 %		Beamte pauschale Abzüge: Werbungskosten 1.000 €, Steuern 12 %, Krankenversicherung 10 %		Rentner / Pensionäre pauschale Abzüge: Werbungskosten 102 €, Krankenversicherung 10 %	
		steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		steuerpflichtiges Bruttoeinkommen:		Bruttorente:	
Personen	€ / jährlich	€ / jährlich	€ / monatlich	€ / jährlich	€ / monatlich	€ / jährlich	€ / monatlich
1	19.350,00 €	30.318,18 €	2.526,52 €	25.807,69 €	2.150,64 €	21.602,00 €	1.800,17 €
2	23.310,00 €	42.378,79 €	3.531,57 €	36.012,82 €	3.001,07 €	30.446,44 €	2.537,20 €
2 (davon 1 Kind)	24.010,00 €	43.439,39 €	3.619,95 €	36.910,26 €	3.075,85 €	31.224,22 €	2.602,02 €
3 (davon 1 Kind)	29.370,00 €	45.500,00 €	3.791,67 €	38.653,85 €	3.221,15 €	32.735,33 €	2.727,94 €
3 (davon 2 Kinder)	30.070,00 €	46.560,61 €	3.880,05 €	39.551,28 €	3.295,94 €	33.513,11 €	2.792,76 €
4 (davon 2 Kinder)	35.430,00 €	54.681,82 €	4.556,82 €	46.423,08 €	3.868,59 €	39.468,67 €	3.289,06 €
5 (davon 3 Kinder)	41.490,00 €	63.863,64 €	5.321,97 €	54.192,31 €	4.516,03 €	46.202,00 €	3.850,17 €
6 (davon 4 Kinder)	47.550,00 €	73.045,45 €	6.087,12 €	61.961,54 €	5.163,46 €	52.935,33 €	4.411,28 €
Zuschlag jede weitere Person	5.360,00 €						
Zuschlag für jedes weitere Kind	700,00 €						

Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung sind

- insbesondere der Wohnungsneubau einschl. Ersterwerb,
- die Modernisierung
- der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
- Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnahe soziale Infrastruktur,
- Baumaßnahmen zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte,
- der Erwerb von Belegungsrechten und
- die Gründung von Wohnungsgenossenschaften

Die Förderung erfolgt u. a. durch:

- die Gewährung von Darlehen zu Vorzugsbedingungen – zur nachstelligen Finanzierung – und durch Gewährung von Tilgungsnachlässen

Förderbestimmungen

a. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

- Allgemeine Fördergrundsätze
- spezielle Förderbestimmungen für die Schaffung von Mietwohnraum, Gruppenwohnungen, selbstgenutzten Wohnraum, Wohnraum für Auszubildende und Studierende und für Wohnraum und für Menschen mit Behinderungen (Wohnheime)
- städtebaulichen und technische Voraussetzungen für Mietwohnraum

b. **Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (RL Mod)**

- regelt die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Altbeständen sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbestand bei z. B. energetischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren, Einbruchschutz, etc.)

zu a) Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Allgemeine Voraussetzungen:

- der förderfähige Wohnraum liegt in NRW, ist nicht durch Immissionen erheblich beeinträchtigt und erfüllt die weiteren Vorgaben der Bestimmungen (insbesondere die ***technischen und qualitativen Vorgaben, die sicherstellen, dass es weitestgehend keinen Unterschied in der baulichen Qualität, der Ausstattung und der Lage zu frei finanzierten Wohnungen gibt***)





Mietwohnungsbau in Senden



- Mietwohnungsbau in Senden





- **ausreichende Fördermittel müssen vorhanden sein** (bisher konnten alle Vorhaben realisiert werden. Bei nicht ausreichend vorhandenen Fördermitteln gilt ein Kriterienkatalog, mit dem sich beantragte Maßnahmen priorisieren lassen)

Hinweis:

Das MHKBG hat zugesichert, für Maßnahmen, die als sog. Sozialquote rechtzeitig angemeldet werden, entsprechende Mittel bei der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Fördervolumen Kreis Coesfeld:

2018	30.774.991 €
2019	9.354.000 €
2020	8.733.364 €



noch allgemeine Voraussetzungen:

- Fördermittelempfänger erfüllen die **Voraussetzungen des § 9 WFNG** (Eigentümer des Grundstücks/Erbbauberechtigte, bieten Gewähr für ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums, besitzen die erforderliche Kreditwürdigkeit bzw. sind in der Lage die finanziellen Belastungen dauerhaft zu tragen, sind in der Lage eine angemessene Eigenleistung zu erbringen)
- die **Gesamtkosten sind angemessen** (d. h. dass die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörden festgestellten Gesamtkosten (Gutachterausschuss) dürfen in der Regel nicht überschritten werden)

Spezifische Voraussetzungen für den Mietwohnungsbau:

- es besteht in wohnungspolitischer Hinsicht ein Bedarf
- Wohnraum kann nachhaltig an den begünstigten Personenkreis (EK-Grp. A oder B) vermietet werden
- Fördergegenstand ist die Neuschaffung von
 - Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
 - bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen
 - Gemeinschaftsräumen
 - Infrastrukturräumen

Finanzielle Förderung im Mietwohnungsbau

Zur Förderung werden Förderdarlehen (Grunddarlehen und etwaige Zusatzdarlehen) in Abhängigkeit vom Mietniveau gewährt. Die Gemeinden im Kreis Coesfeld sind dabei dem Mietniveau 2 und 3 zugeordnet. Die Förderhöhe in den ersten drei Mietniveaus ist einheitlich und beträgt 2021 für

- **das Grunddarlehen:**

- | | |
|---|--|
| ➤ Neuschaffung Mietwohnraum: | 2.180 € / m ² Wohnfläche (EK-Grp. A)
1.320 € / m ² Wohnfläche (EK-Grp. B) |
| ➤ Neuschaffung von bindungsfreien Mietwohnungen: | 60 % des Grunddarlehens (EK-Grp. A) |
| ➤ Neuschaffung von Gemeinschafts- oder Infrastrukturräumen: | Grunddarlehen wie für EK-Grp. A |

- **die Zusatzdarlehen im Mietwohnungsbau (u.a.)**
 - für standortbedingte Mehrkosten: 75 % der Kosten, maximal 20.000 € / WE
 - für Mieteinfamilienhäuser: 10.000 € pro Haus
 - für Passivhäuser: 150 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
 - für Bauen mit Holz 0,80 € / Kg Holz; max. 15.000 € / WE
 - für rollstuhlgerechten Wohnraum: 7.000 € je WE zzgl. weitere Darlehen
 - für Mieteinfamilienhäuser: 10.000 € je Haus

- **Eigenleistungen im Mietwohnungsbau:**

Eigenleistungen in Höhe von (mindestens)

20 % der Gesamtkosten

sind erforderlich.

mögliche Eigenleistung:

- eigene Geldmittel
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
- Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach dem Förderdarlehen erfolgt (z. B. auch Investitionszuschuss oder BEG-Kredit)
- Wert der Selbsthilfeleistungen
- bis zu 50 % des Tilgungsnachlasses können als Eigenleistung angerechnet werden

- **Zinsen im Mietwohnungsbau:**

0,0 % p.a. für 15 Jahre ab Leistungsbeginn

0,5 % p.a. für die restliche Dauer der **Mietpreis- und Belegungsbindung***)

danach: marktübliche Verzinsung

***) Mietpreis- u. Belegungsbindung: wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre**

- **Tilgung im Mietwohnungsbau:**

1 % p.a. (oder auf Antrag 2 % p.a.)

auf Antrag kann (bei 1 % Tilgung) die Tilgung des Darlehens auf 5 Jahre ausgesetzt werden – es gelten dann erhöhte Tilgungssätze

- **Tilgungsnachlässe im Mietwohnungsbau:**
 - 15 % auf das Grunddarlehen bei 20 oder 25 Jahren Zweckbindung
 - 20 % auf das Grunddarlehen bei 30 Jahren Zweckbindung
 - 50 % Tilgungsnachlass für anerkannte Zusatzdarlehen

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt.

- **Verwaltungskostenbeitrag NRW.BANK im Mietwohnungsbau:**
laufend: 0,5 % vom jeweiligen Restkapital ab Leistungsbeginn
- **Gebühr für die Bewilligungsbehörde im Mietwohnungsbau:**
(Kreis Coesfeld):
einmalig: 0,4 % vom Darlehensbetrag
- **Auszahlungsraten im Mietwohnungsbau:**
20 % bei Baubeginn
45 % nach Fertigstellung Rohbau
35 % bei Bezugsfertigkeit

Soziale Wohnraumförderung Beispielrechnungen - Mietwohnungsbau



Mietwohnraum

Beispiel für eine Gemeinde im Mietniveau 3

- **Vorhaben: 30** Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von **2.000 m²**, keine Zusatzdarlehen:

Förderdarlehen:

- **Grundpauschale** **4.360.000 €**

Tilgungsnachlass

654.000 €

- 15 % Nachlass vom Gesamtdarlehen
- 3.706.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn
- 327.000 € (Hälfte des Tilgungsnachlasses) kann als Eigenkapital angesetzt werden

Mietwohnraum

Anrechnung der Tilgungsnachlässe M3

• Gesamtkosten	6.000.000 €	
• Hausbankdarlehen	440.000 €	Vorrangdarlehen
+ Darlehen in Höhe 50 % Tilgungsnachlass NRW.BANK	327.000 €	
• NRW.BANK Darlehen	4.360.000 €	
Ersatz der Eigenleistung 327.000 €		
• Eigenleistung	873.000 €	1.200.00 € = 20 % Eigenkapital
• Gesamtfinanzierung	6.000.000 €	

Mietwohnraum

Wirkung Tilgungsnachlässe M3, Bewilligungsmiete 5,90 € / m²

- **Liquiditätsvorteil „Tilgungsnachlass“**
1 % Tilgung; 0,5 % Verwaltungskosten
= **0,41 € pro m² Wohnfläche monatlich**
- **Subventionsvorteil Förderdarlehen**
Bei 1,0 % Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen und 0,5 % Verwaltungskosten NRW.BANK
= **0,91 € pro m² Wohnfläche monatlich**
- **Subventionswert insgesamt: 1,32 € pro m² monatlich**

Die wesentlichen Zweckbindungen im Mietwohnungsbau:

Als Gegenleistung zu den günstigen Finanzierungsmitteln gelten ab Bezugsfertigkeit folgende Zweckbindungen:

- **Belegungsbindung** zugunsten von Begünstigten der EK A oder B für 20, 25 oder 30 Jahre
- **Mietbindung** mit der Folge, nicht mehr als die festgelegte Bewilligungsmiete zu erheben und diese nur nach den Vorgaben der WFB zu erhöhen

Bewilligungsmiete:

Mietniveau 3 = 5,90 €/m² Wohnfläche (6,20 €/m² bei Passivhausstandard)

Mieterhöhungen:

maximal um 1,5 % / Jahr (bezogen auf die Bewilligungsmiete)

- **Kurzdarstellung der Eigenheimförderung**

- gefördert werden Haushalte mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder mit einer Person mit Schwerbehinderung, deren anrechenbares Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet
- gefördert wird der Neubau oder der Erwerb von **selbst genutztem Wohneigentum** wenn die **Gesamtkosten angemessen** sind

- **Darlehenshöhe:**

- Grundpauschale zwischen 81.000 € und 128.000 € (Lüdinghausen: 104.000 €)
- Familienbonus je Kind bzw. Person mit Schwerbehinderung = 17.500 €
- Zusatzdarlehen für barrierefreies Bauen = 10.000 €
- Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten und für Bauen mit Holz möglich

- Darlehenskonditionen:

- Zinsen: 0,5 % Zinsen für die ersten 25 Jahre fest, danach mit 2 % über Basiszins
- Tilgung: neue Objekte = 1 % und gebrauchte Objekte = 2 %
- Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % jährlich laufend vom Darlehensrestbetrag
- Gebühr für die Bewilligungsbehörde: 0,7 % vom Darlehensbetrag einmalig
- **Tilgungsnachlass:** 7,5 % auf das Förderdarlehen und 50 % auf die Zusatzdarlehen standortbedingte Mehrkosten und Bauen mit Holz

- **Kurzdarstellung der Förderung nach der RL Modernisierung**
 - gefördert werden alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden (Mietwohnraum, Eigenheim, Eigentumswohnung) und auf dem zugehörigen Grundstück.
 - gefördert wird ein Objekt, wenn die Bezugsfertigkeit länger als 5 Jahre zurückliegt und
 - die Wohnung eine Wohnfläche von mind. 35 m² hat und
 - die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint
- **Darlehenshöhe:**
 - 100 % der Bau- und Baunebenkosten einschl. Instandsetzungsanteil
 - Maximal bis 120.000,00 € je Wohnung

- **Darlehenskonditionen:**

- 0,0 % Zinsen in den ersten 10 Jahren; danach 0,5 % bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer
- Zinsverbilligungsdauer: 20 oder 25 Jahre
- Tilgung/VKB/Gebühren: 2 % / 0,5 % lfd.
- Tilgungsnachlass: 20 % des anerkannten Darlehens

- **Förderfähige Maßnahmen**

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Maßnahmen zum Abbau Barrieren
- Maßnahmen zur Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes

- **Zweckbindungen**

- Wohneigentum muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden
- Mietwohnungen dürfen bei Neuvermietung nur an berechtigte Haushalte vermietet werden; es besteht ein allgemeines Belegungsrecht; Miethöhe wird in der Förderzusage festgelegt; Erhöhung jährlich max. 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete

Kumulation mit anderen Fördermitteln

- eine Kumulation der öffentlichen Wohnraumförderung und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist grundsätzlich möglich
- gefördert wird im Rahmen des BEG der Neubau und die Sanierung von Gebäuden im Effizienzhaus-Standard, Sanierungen in Form von energetischen Einzelmaßnahmen sowie die diesbezügliche Fachplanungs- und Baubegleitungsleistung
- die Förderung erfolgt über Kreditpauschalen je Wohnung in Verbindung mit einem Tilgungszuschuss oder ein reiner Investitionszuschuss
- Anträge sind bei der KfW oder bei der BAFA zu beantragen
- Investitionszuschüsse können als Eigenleistung berücksichtigt werden (ausgen. Eigentum)
- Darlehen können bei einer nachrangigen Besicherung als Eigenleistung berücksichtigt werden

Klärung von Fragen

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit
