

NBank – Engagement für Niedersachsen Wohnraumförderung

Helge Beckmann, Oldenburg
15. November 2016



- Große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- Hohe Zahl an Asylsuchenden und Flüchtlingen
- Nachfrage nach Fördermitteln unverändert hoch
- Volumen des Wohnraumförderprogramms wird bis 2019 auf 800 Millionen Euro aufgestockt
- Förderung aus dem Wohnraumförderfonds auf Darlehensbasis (Treuhandmittel)

Zu berücksichtigen sind besonders,

- die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse unter Einbeziehung der demographischen Entwicklung
- die Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises
- die Anbindung der Förderobjekte an Infrastruktur, Verkehrsmittel usw.
- die Anforderungen kostensparenden und ressourcenschonenden Bauens
- Maßnahmen im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungszielen
- Beitrag genossenschaftlichen Wohnens
- Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung

Antragssteller:

Alle Investoren im Mietwohnungsbau

Wohnraumförderstellen (WFS):

Beratung, Entgegennahme und Prüfung der Anträge
Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen und Freistellungen
Überwachung der zweckbestimmten Nutzung der Wohnungen

NBank

Antragsberatung, Prüfung der Voranträge,
Kreditprüfungen mit Entscheidung über Hauptanträge,
Förderzusagen, Auszahlung und Verwaltung der Förderdarlehen

Voraussetzung: Wohnraumversorgungskonzept:

- Neubau in städtischen Gebieten und im ländlichen Raum
- Zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss

Voraussetzung Kommunale Bedarfsbestätigung:

- Neubau, Ausbau/Umbau oder Erweiterung von Wohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, hilfe- und pflegebedürftige Personen – einschließlich neuer Wohnformen
- Modernisierungsmaßnahmen, Ausbau/Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten

Weder Konzept noch Bestätigung erforderlich:

- Energetische Modernisierung
- Modellprojekte
- Landesprogramm zur CO₂-Reduzierung

Gefördert werden allgemein: Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

- An geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung)
- An anderen belegungsfreien und gleichwertigen Wohnungen im Bestand (mittelbare Belegung)
 - Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen über Bereitstellung von Wohnungspools, Flächenbilanzen oder erhöhte Anzahl von Ersatzwohnungen
 - Ersatzwohnungen müssen im Zuständigkeitsbereich der WFS liegen

Mietwohnraumförderung: Spezielle Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung allgemeine Mietwohnraumförderung

- 20 Jahre Miet- und Belegungsbindung
- Einkommensgrenzen für Wohnungssuchende
- Wohnflächengrenzen gemäß Wohnraumförderbestimmungen
- Bindung der Anfangsmiete für 3 Jahre ab Bezugsfertigkeit je nach Einkommensgruppen entweder 5,60 € oder 7,00 €
- Eigenleistungen: 25% der Gesamtkosten

Voraussetzung Flüchtlingsunterbringung

- bis zu 10 Jahre Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge
- danach 20 Jahre Nutzung durch wohnberechtigte Haushalte
- Mietvereinbarung zwischen Investor und Gebietskörperschaft (Kommune)

Mietwohnraumförderung: Inhalt der Kommunalen Bedarfsbestätigung

- Wie viele Einwohner hat die Kommune (älter als 60 bzw. Schwerbehinderte)?
- Wie viele Wohnungen sind für ältere Menschen bzw. Menschen mit Behinderung bereits vorgehalten?
- Gibt es regionale Leerstände?
- Gibt es Anfragen zu diesem Wohnraum (Mieterbewerberliste)?
- Welche Infrastruktur (Anbindung, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten) ist vorhanden?
- Sind öffentliche Einrichtungen usw. für ältere Menschen fußläufig erreichbar?
- Was sagen die kommunalen Behindertenbeauftragten (Stellungnahmen)?

■ Neubau und Ersatzbaumaßnahmen:

Gesamtkosten	Förderbetrag EinkGr. § 3 NWoFG (Mietzins 5,60 €)	Förderbetrag EinkGr. § 5 DVO-NWoFG (Mietzins 7,00 €)
bis 2.000 €/m ²	1.300 €/m ²	850 €/m ²
bis 2.300 €/m ²	1.500 €/m ²	975 €/m ²
bis 2.600 €/m ²	1.700 €/m ²	1.100 €/m ²
über 2.600 €/m ²	1.900 €/m ²	1.225 €/m ²

■ Zusatzdarlehen:

- + bis zu 50.000 € für den Einbau eines Aufzugs
- + bis zu 5.000 € für kleine Wohnungen bis 60 m², für besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte, für neu geförderte Wohnungen (Ersatzbaumaßnahmen)
- + bis zu 15.000 € für Gemeinschaftsräume (gemeinschaftliche Wohnformen)

■ Aus-/Umbau, Erweiterung und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand: Bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten; höchstens jedoch der Förderbetrag wie bei Neubau

- Zunächst zinslos, ab dem 21. Jahr marktüblich
- Bis max. 30 Jahre zinslos bei 10 Jahren Vornutzung durch Flüchtlinge
- Tilgung: 1,00 % bis 5 % p. a.
- Verwaltungskosten: 0,50 % p. a.
- nach hälftiger Darlehenstilgung : 0,25 % p. a.
- Bearbeitungsentgelt: 1,00 % (einmalig)

Mietwohnraumförderung: Beispielrechnung

Neubau von 22 Mietwohnungen mit Wohnfläche insgesamt 1.707 m²

Mieter: Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG

Vornutzung durch Flüchtlinge: Unterbringung von ca. 118 Personen

Gesamtkosten: 3.482.714 EUR; 2.040 EUR/m² Wohnfläche

Finanzierung

	Förderbeträge in EUR	Fördervolumen in EUR
Grundförderung	1.500 je m ² Wohnfläche	2.560.000
Zusatzdarlehen:	50.000 je Aufzug	0.00
Zusatzdarlehen:	5.000 je Wohnung bis 60 m ²	0.00
Förderbetrag:	rd. 74 % d. Gesamtkosten	2.560.000

Mietwohnraumförderung: Voraussetzung Kommunales Wohnraumversorgungskonzept



Kommunales Wohnraumversorgungskonzept: Mögliche Gliederung

1. Einführung
2. Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt
 - 2.1 Wirtschaftliche Entwicklungstrends
 - 2.2 Bevölkerungsentwicklung
 - 2.3 Wohnungsangebot
 - 2.4 Aktuelle Marktentwicklung
3. Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs
4. Entwicklung des Wohnungsbestands
5. Soziale Wohnraumversorgung
6. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
7. Handlungsbedarf und Maßnahmen

Kommunales Wohnraumversorgungskonzept: Kriterien bei der Erstellung

- Situationsanalyse sowie langfristige Abschätzung der mittel- und langfristigen Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt (u.a. Bevölkerung/Haushalte, Wohnungsbestand)
- Formulierung wohnungspolitischer Zielsetzungen für die Gesamtkommune und ggf. einzelne räumliche Teilbereiche (z.B. Stadtteile, Wohnquartiere)
- Benennung konkreter Strategien, Handlungsempfehlungen, Maßnahmen
- Ämter- bzw. fachbereichsübergreifende Erstellung (z.B. Lenkungs- oder Arbeitsgruppe) und/oder Einbeziehung der Wohnungswirtschaft
- Einbindung der politischen Gremien bzw. übergeordneten Verwaltungsgremien (Beschluss oder Kenntnisnahme)

Kommunales Wohnraumversorgungskonzept: Zuständigkeiten



- Zuständig für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts ist die Wohnraumförderstelle, in deren Gebiet das geförderte Bauvorhaben durchgeführt werden soll. (Nr. 4.2 Wohnraumförderprogramm)
- Die Niedersächsische Investitions- und Förderbank – NBank prüft über die Wohnungsmarktbeobachtung auf Plausibilität

Kommunales Wohnraumversorgungskonzept: Mögliche Ergebnisse für Handlungsbedarfe

- Gewinnung und Vergabe von Bauland
- Revitalisierung von Brachflächen
- Neubau von bezahlbarem Wohnraum
- Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen
- Modernisierung und Anpassungen Wohnraumbestand
- Wohnumfeld aufwerten, Mieterbindung erhöhen

Kommunales Wohnraumversorgungskonzept: **NBank**

Wohnungsmarktbeobachtung ...

... unterstützt Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept benötigen: (unabhängig davon, ob die Kommune es selbst erstellt oder erstellen lässt)

■ Kontakt- und Fachstelle

für inhaltliche Fragen zu wohnbezogenen Handlungs- bzw. Planungskonzepten und zu den Themen kommunale, regionale und landesweite Wohnungsmarktbeobachtung

■ Basisdatensatz

Kostenlose Bereitstellung von Gemeindedaten (auf Einheits- bzw. Samtgemeindeebene) für Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept erstellen (lassen)

→ Wohnbauland (Flächen und Bodenrichtwerte)

→ Wohnungsbestand und Bautätigkeit

→ Bevölkerung und Haushalte (Historie und Prognose)

→ Kaufkraft und Arbeitsmarkt

→ jeweils - soweit vorhanden - als 10-Jahres-Zeitreihe

→ externe Gutachter können mit den Basisdaten arbeiten, dürfen diese jedoch ausschließlich für diesen Auftrag verwenden

**Mehr Informationen zur Wohnraumförderung der NBank
finden Sie unter www.nbank.de!**

Für konkrete Fragen zu Antragsmöglichkeiten wenden Sie sich bitte an:
Bettina Kißing, Teamleiterin Wohnraumförderung:
Telefon: 0511 30031-345

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen



EUROPÄISCHE UNION

