

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0007/WP16
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	24.02.2011
		Verfasser:	Herr Schovenberg
Soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2011			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.03.2011	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2011

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 werden die Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen neu gesetzt. Priorität haben künftig der Mietwohnungsbau auf angespannten Wohnungsmärkten und die Aufwertung von Wohnquartieren, die in die Jahre gekommen sind.

Die Eigentumsförderung wird vor dem Hintergrund der finanziellen Möglichkeiten, der ökonomischen Rahmenbedingungen und der regionalen Wohnungsmärkte neu justiert.

Zur Erreichung der internationalen und nationalen Klimaschutzziele werden gezielt Fördermittel zur Verfügung gestellt, um die Sanierungsquote insbesondere (aber nicht nur) im geförderten Wohnungsbau zu steigern.

I. Programmvolumen 2011

Das Wohnraumförderungsprogramm 2011 stellt für die Zielerreichung einen bedarfs- und nachfragegerechten Mittelrahmen zur Verfügung. Das Programmvolumen von 800 Mio. € verteilt sich auf folgende Bausteine:

- Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard 200 Mio. €
- Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums 200 Mio. €
- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen 400 Mio. €

II. Die Eigentumsförderung 2011:

Die Eigentumsförderung wird wie folgt neu konzipiert:

Beschränkung der Förderung auf Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze

Mit dem Ziel, die Fördermittel effizienter als bisher einzusetzen und Mitnahmeeffekte zu vermeiden, konzentriert man die Förderung auf Haushalte, die zur Finanzierung einer angemessenen Immobilie auf Fördermittel angewiesen sind.

Gefördert werden daher künftig Haushalte mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwer behinderten Person, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG nicht übersteigt.

Vielfältige Förderangebote für Zielgruppe:

Es sollen Familien beim Bau, beim Erwerb und der Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums durch vielfältige, aufeinander abgestimmte Förderangebote unterstützt werden. Nach WFB werden künftig gefördert:

1. die Neubauförderung:

gefördert werden der Neubau, die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts (Eigenheim oder selbst genutzte Eigentumswohnung) durch Aufstockung oder Anbau und der Ersterwerb eines durch Neubau, Aufstockung oder Anbau entstandenen Förderobjekts mit 100 Prozent des Darlehens.

2. die Neuschaffung im Bestand:

gefördert werden die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes und der erstmalige Erwerb eines solchen Förderobjekts mit 80 Prozent des Darlehens.

3. der Erwerb vorhandenen Wohnraums :

gefördert wird der Erwerb von Förderobjekten,

- a) für die nach dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt oder mindestens der Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 vor Erteilung der Förderzusage nachgewiesen wurde,
- b) deren Endenergiebedarf laut Energieausweis den Wert von 150 kWh/m².a nicht überschreitet, mit 70 Prozent des Darlehens.

4. die Kombination von Erwerb vorhandenen Wohnraums und energetischer Verbesserung (Kombimodell)

Gefördert wird der Erwerb von Eigenheimen, die nicht mindestens den energetischen Anforderungen (vergleiche zu 3.) entsprechen, in Kombination mit baulichen Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung des Förderobjekts mit 80 Prozent des Darlehens.

Dabei müssen mindestens drei der nachfolgend aufgeführten baulichen Maßnahmen als Gesamtmaßnahme vollständig von einem Fachbetrieb oder mehreren Fachbetrieben durchgeführt werden:

- a) Wärmedämmung aller Außenwände des Gebäudes,
- b) Wärmedämmung der Kellerdecke oder der erd berührten Außenflächen beheizter Räume und der untersten Geschossdecke,
- c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- d) Erneuerung oder erstmaliger Einbau von wärme dämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern oder Außentüren,
- e) Einbau eines neuen Heizkessels.

Höhe des Förderdarlehens

Die Darlehenssätze werden an das nachhaltig niedrige Marktzinsniveau angepasst und an Gesamtkosten orientiert, die Durchschnittswerten geförderter Objekte in der jeweiligen Kommune, eingeteilt in drei Kostenkategorien, entsprechen.

1. Grundpauschale gestaffelt nach den drei bekannten Kostenkategorien:

Kommune der Kostenkategorie	Grundpauschale Neubau in Euro
K1	40.000
K 2 (= Stadt Aachen)	60.000
K 3	70.000

2. Kinderbonus:

Das Darlehen erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind um 5.000 Euro

3. Stadtbonus:

Zusätzlich wird für Förderobjekte in den Städten (siehe Tabelle WFB) ein Stadtbonus von 15.000 Euro gewährt. In **Aachen**, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster beträgt der **Stadtbonus 20.000 Euro**.

4. Starterdarlehen:

Unabhängig vom Fördertatbestand erhalten die Förderberechtigten ein Starterdarlehen in voller Höhe von 10.000 Euro, das als Eigenleistungersatz anerkannt werden kann.

Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag (VKB) und Mindesttilgung:

Neubau und Neuschaffung im Bestand:

Zinsen anfänglich 0 Prozent, VKB 0,5 Prozent, Mindesttilgung 1 Prozent

Erwerb vorhandenen Wohnraums und Kombimodell:

Zinsen anfänglich 0,5 Prozent, VKB 0,5 Prozent, Mindesttilgung 2 Prozent

Für das Starterdarlehen beträgt die Mindesttilgung 5 v.H.

Mindestrückbehalt:

Der Mindestrückbehalt wird an veränderte Verbraucherpreise angepasst und beträgt künftig:

1 Personenhaushalt : 725 Euro

2 Personenhaushalt : 935 Euro

jede weitere Person unverändert 235 Euro.

Mindestanteil der Eigenleistung an den Gesamtkosten:

Der erforderliche Eigenleistungsanteil wird von 10 auf 15 Prozent angehoben.

III. Investive Bestandsförderung 2011

Fördermaßnahmen zur Forcierung der energetischen Sanierungsrate im Wohnungsbestand in NRW

1. Erweiterung des bisherigen Förderangebots zur energetischen Sanierung im Bestand auf alle Wohnungsbestände mit bestehenden und zukünftigen Sozialbindungen im Rahmen der RL BestandsInvest (Nr. 5)

Gefördert werden Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum mit bestehenden und zukünftigen Sozialbindungen (= Verlängerung und/oder Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, Einhaltung von Einkommensgrenzen). Energie- und sozialpolitisches Ziel ist es, energieeffiziente Maßnahmen/Investitionen anzustoßen und dabei

- im geförderten Mietwohnungsbau sozial tragbare (Warm-) mieten für Mieterhaushalte und
- im selbst genutztem Wohneigentum tragbare Finanzierungsbelastungen für Eigentümerhaushalte mit kleinem Einkommen (= innerhalb der Einkommensgrenzen des WFNG)

zu sichern.

2. Technische Anforderungen Energieeinsparziele

Förderangebot gilt für Wohnraum, der vor den Standards nach WSVÖ 1995 gebaut wurde.

Pragmatischer/maßnahmeneffizienter Ansatz bei den technischen Vorgaben, d.h.

- Durchführung von Maßnahmepaket mit mind. drei Baumaßnahmen gem. EnEV-Standard 2009
- höhere Anforderungen bei Fensteraustausch (k-Wert von 1,0W/qmK)
- Anerkennung von Maßnahmen, die die energetischen Standards der WSVÖ 1995 erfüllen
- alternativ zu Maßnahmepaketen: Einhaltung Jahresprimärenergiebedarf und Transmissionswärmeverluste nach Modernisierung gem. EnEV 2009 für den Bestand (gilt zukünftig auch für geförderte Pflegewohnheime nach Nr. 2 RL BestandsInvest)
- Nachweis der Energieeinsparung über Bedarfsausweise vor und nach Sanierung (statistisch messbar)
- Erweiterung der förderfähigen Maßnahmen um:
- Balkonerneuerung bzw. erstmaligen Balkonanbau im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände

- Ausbau und Erweiterung bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände und/oder des Dachs bei selbst genutztem Wohnraum

Förderkonditionen - Darlehensbedingungen

Die Förderkonditionen werden verbessert:

- Erhöhung der Anteilsfinanzierung auf 100 % der nach den Richtlinien geförderten Bau- und Baunebenkosten (abzügl. einer Pauschale für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen = zu erbringender Eigenleistungsanteil).
- Max. Darlehensbetrag für die Förderung energetischer Maßnahmen: 40.000 € pro Wohnung.
- Bei Kombination von Maßnahmen nach Nr. 1 BestandsInvest (Abbau von Barrieren im Bestand) mit Nr. 5: analoge Erhöhung der Anteilsfinanzierung für geförderte Maßnahmen nach Nr. 1
- Zins- und Tilgungskonditionen pro Jahr: 0,5% Zins, 0,5% VKB, 2% Tilgung.
- Zinsverbilligungszeitraum: 10 oder (optional) 15 Jahre

Sozialbindungen bzw. Mietpreis- und Belegungsbindungen

1. im selbst genutztem Wohnraum: Einhaltung der Einkommengrenzen nach Nr. 13 WFNG
2. im Mietwohnraum: Mietpreis- und Belegungsbindung für den Zeitraum der Zinsverbilligung . Bei Neubezug der Wohnungen ist die Vorlage eines WBS verpflichtend.

Sozial tragbare Mieten/zulässige Mieterhöhungen nach Modernisierung

1. bei preisgebundenem Mietwohnraum gem. preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungen
2. bei frei finanzierten Mietwohnungsbeständen Mieterhöhung gem. BGB mit folgenden Mietobergrenzen nach Modernisierung:
 - für kombinierte Maßnahmen nach Nr. 1 und Nr. 5 der RL BestandsInvest (bzw. für Bestände, die barrierearm und energetisch saniert sind) Mietobergrenzen gem. WFB, gestaffelt nach Mietniveau der jeweiligen Kommune
 - plus Überschreitung um das Einfache der Energiekosteneinsparung.
 - Mieterhöhungen während des Zinsvergünstigungszeitraums: 1,5% pro Jahr bezogen auf die Ausgangsmiete nach Modernisierung.

IV. Mietwohnungsbau

Im Interesse der Verlässlichkeit der Investitionsbedingungen bleiben die Förderkonditionen im Mietwohnungsbau 2011 stabil.

