



Wohnraumförderung 2014

Zuwendungszweck, 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

Zuständigkeiten

- **Wohnraumförderstellen der Landkreise, Städte (FB Stadtplanung und Umweltschutz Stelle 61.01 Verwaltung) und Gemeinden als zuständige Stellen**
 - **Beratung , Antragsentgegennahme; Prüfung der Fördervoraussetzungen**
 - **Wohnberechtigungsscheine**
 - **Freistellungen und**
 - **Sicherung der Zweckbestimmung**
- **Bewilligungsstelle ist die Niedersächsische Investitions- und Förderbank – NBank**

Zielgruppen

- **Insbesondere Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können**
- **Ältere Menschen**
- **Menschen mit Behinderungen**
- **Familien mit Kindern**

Gegenstand der Förderung

Mietwohnungsbau

- Neubau in städtischen Gebieten (Mietenstufen 3 bis 6) und 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

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

Zuwendungsvoraussetzungen bei Mietwohnraum

- Größe des Wohnraums muss entsprechend der Zweckbestimmung angemessen sein
- Nachweis eines Baugrundstücks oder 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
- Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten betragen; eine geringere Eigenleistung ist möglich

Förderkonditionen

- **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 Neubau und Ersatzbau

Gesamtkosten
bis

Förderbetrag
EinkGr. § 3 NWoFG
geringe EK-Grenze

Förderbetrag
EinkGr. § 5 DVO-NWoFG
höhere EK-Grenze

2.000 EUR/m²

1.300 EUR/m²

850 EUR/m²

2.300 EUR/m²

1.500 EUR/m²

975 EUR/m²

2.600 EUR/m²

1.700 EUR/m²

1.100 EUR/m²

Höhe der Förderung

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 m²
- bis zu 5.000 € für besondere bauliche Maßnahmen für Menschen mit Behinderung

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

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

- und
- Abstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen
kommunalen Entwicklungskonzepten vor Ort
 - Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch
 - Vorbeugung tendenziell unwirtschaftlicher
Investitionen

Für Neubauvorhaben von Mietwohnungen
ist ein kommunales Wohnraumversorgungs-
konzept erforderlich.

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

- Bestandsaufnahme des örtl. Wohnungsmarkt
- Bedarfsprognose, Neubaubedarf
- Soziale Wohnraumversorgung
- Zielsetzung
- Handlungskonzept
- Maßnahmen

Fördergrundsätze WFB Nr. 4

Fördergrundsätze sind z.B.

- regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse unter Einbeziehung der demographischen Entwicklung
- die Anforderungen barrierefreien Bauens
- Anbindung der Förderobjekte an Infrastruktur
- die Anforderungen kostensparenden und ressourcenschonendes Bauens
- Maßnahmen im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungszielen
- Beitrag genossenschaftlichen Wohnens

**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit**