

Wohnraumförderung in Niedersachsen

Förderbedingungen ab 2016

Hannover, 05.04.2016
Erfahrungsaustausch der Wohnraumförderstellen



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

Ausgangslage

Große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
außergewöhnlich hohe Zahl an **Asylsuchenden und Flüchtlingen**

Nachfrage nach Fördermitteln **unverändert hoch**
Volumen des Wohnraumförderprogramms wird mit **400 Millionen Euro** um das Zehnfache aufgestockt
Förderung aus dem **Wohnraumförderfonds** auf Darlehensbasis



Förderschwerpunkte

Mietwohnungsbau

- Neubau in städtischen Gebieten und im **ländlichen Raum**;
Voraussetzung: Wohnraumversorgungskonzept
- 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
- Energetische Modernisierung
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss
- zeitlich flexible **Vornutzung** als Wohnraum für Flüchtlinge



Zuwendungsvoraussetzungen beim Mietwohnungsbau

- 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 beim Mietwohnungsbau

- Belegungsbindungen für die Dauer der Förderung - 20 Jahre –
- Mietpreisbindung für die Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit; **Anfangsmiete 5,60 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



Zuwendungsvoraussetzungen beim Mietwohnungsbau

Belegungsrechte können begründet werden

- an geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung)
- an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung) **nur bei Förderung nach § 3 Abs. 2 NWoFG**

Vermietung der Wohnungen nur gegen B-Schein;
Besonderheit bei „Energetischer Modernisierung und Modernisierung in Fördergebieten“; im Zeitpunkt der Förderung können die Wohnungen vermietet sein;
B-Schein erst bei Mieterwechsel



Förderkonditionen

- **Förderung mit zinslosen Darlehen**
- **Zinsen 1. – 20. Jahr** **0 %**
bei Vornutzung entsprechend länger
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	Förderbetrag EinkGr. § 5 DVO-NWoFG
bis 2.000 EUR/m ²	1.300 EUR/m ²	850 EUR/m ²
bis 2.300 EUR/m ²	1.500 EUR/m ²	975 EUR/m ²
bis 2.600 EUR/m ²	1.700 EUR/m ²	1.100 EUR/m ²
über 2.600 EUR/m²	1.900 EUR/m²	1.225 EUR/m²



Höhe der Förderung Ausbau, Umbau und Erweiterung Zusatzdarlehen

Ausbau, Umbau und Erweiterung

- bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten; höchstens jedoch der Förderbetrag wie bei Neubau

Zusatzdarlehen

- 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



Höhe der Förderung Zusatzdarlehen

- Bei Ersatzbauvorhaben kann für **Abrissmaßnahmen** ein **zusätzliches Darlehen** bis zu 5.000 EUR je neu geförderter Wohnung gewährt werden. Voraussetzung ist ein Wohnraumversorgungskonzept
- Bei gemeinschaftlichen Wohnformen können Gemeinschaftsräume mit einem **Zusatzdarlehen** bis zu 15.000 EUR je Gemeinschaftsraum gefördert werden.



Bedarfsgerechte Förderung

- Kommunale Stellungnahme zum Bedarf
- Abstimmung mit städtebaulichen Zielvorstellungen und kommunalen Entwicklungskonzepten vor Ort
- Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch

**Für Neubauvorhaben von Mietwohnungen
ist ein kommunales
Wohnraumversorgungskonzept
erforderlich.**



Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

- **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 im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung auf Plausibilität.**

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Grundlage können sein:

- Stadt- oder Stadtteilentwicklungspläne,
- Programme soziale Stadt/ Stadtumbau West,
- Interkommunale Kooperationsprojekte

mit Aussagen zu

- Analyse der Wohnungsmarktlage: Angebot und Nachfrage
- Wohnungsversorgung Zielgruppen: Mietniveau, Leerstand
- zukünftigen Wohnungsbedarf: Bevölkerungsentwicklung, Haushalte
- Handlungsplan/ Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung



Kriterien bei der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten

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



Mögliche Fragestellungen

1. Wie wird sich die Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren entwickeln?
2. Wie sieht der Wohnungsmarkt aus, wie wird er künftig aussehen?
3. Wie entwickeln sich Wohnungsnachfrage und -bedarf?
4. Welche Handlungsbedarfe bestehen? Gibt es Neubaubedarf?



Mögliche Ergebnisse

Zu 1. Bevölkerungsstruktur

- Die Bevölkerung schrumpft
- Die Bevölkerung wird älter
- Deutlich weniger Geburten als Sterbefälle („negatives natürliches Bevölkerungswachstum“)
- Jüngere ziehen fort, Ältere ziehen zu
- Zuzug v.a. aus dem Umland mildert Bevölkerungsrückgang ab
- Prognose Bevölkerungsentwicklung, Zahl und Größe der Haushalte



Mögliche Ergebnisse

Zu 2. Wohnungsmarkt

- Wohnungsmarkt durch Mehrfamilienhäuser geprägt
- Bautätigkeit ging bis 2011 zurück
- Wenige kleinere Wohnungen
- ab 2014 Auslaufen von Bindungen geförderter Wohnungen
- Steigende Bodenpreise seit 2010, vor allem in attraktiven Lagen (Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete)



Mögliche Ergebnisse

Zu 3. Wohnungsnachfrage

- Prognose Wohnungsbedarf insgesamt
- Bedarfe für bestimmte Bevölkerungsgruppen
- Wohnungsbedarfe für Haushalte mit niedrigen Einkommen
- Wegen Auslaufen von Bindungen Bedarf an geförderten Wohnungen



Mögliche Ergebnisse

Zu 4. 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



Mögliche Ergebnisse

Zu 4. Handlungsbedarfe

- Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen
- Quotierung von gefördertem Wohnungsbau
- Zielgruppenspezifische Angebote schaffen
- Seniorengerechtes Wohnen fördern
- Familienfreundliche Quartiere fördern



Mögliche Gliederung eines Wohnraumversorgungskonzepts

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

