

WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW 2021



ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

- Bereitstellung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum
- Schaffung von energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum
- Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- Modernisierung von Wohnraum
- Schaffung von sozial gemischtem Wohnraum
- Nutzung kommunaler Handlungskonzepte



ZUGEWIESENE FÖRDERMITTEL 2015-2021

Förderjahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Landesweit	800 Mio. €	1.1 Mrd. €	1.1 Mrd. €	800 Mio. €	1.1 Mrd. €	1.1 Mrd. €	1.1 Mrd. €
BN/RSK RSK	44 Mio. €	44 Mio. €	44 Mio. €	44 Mio. €	25.5 Mio. €	25.5 Mio. €	30.3 Mio. €
verausgabt BN/RSK RSK	26.0 Mio. € 20.1 Mio. €	80.6 Mio. € 55.7 Mio. €	72.5 Mio. € 31.8 Mio. €	40.9 Mio. € 24.3 Mio. €	24.5 Mio. €	24.8 Mio. €	
Stadt Hennef	1.802.200 €	12.518.100 €	107.500 €	2.250.175 €	155.000 €	4.590.598 €	

WEGFALL VON BESTEHENDEM GEFÖRDERTEN MIETWOHNRAUM

ENTWICKLUNG DER PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTÄNDE BIS 2030

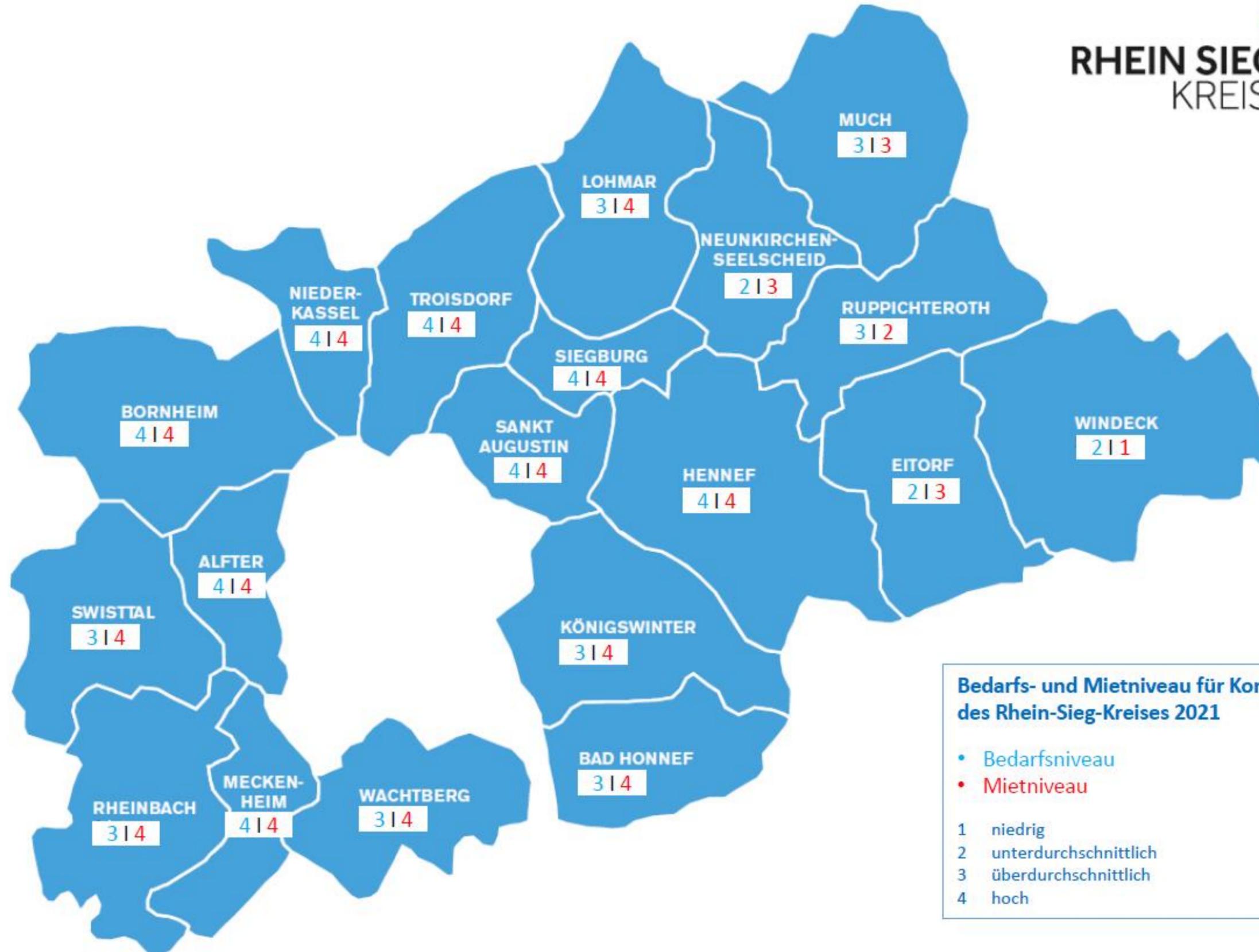
Anzahl der geförderten Mietwohnungen	2019	Prognose 2030	Entwicklung in %
Rhein-Sieg-Kreis	10.391	5.080	- 51,1 %
Stadt Hennef	523	290	- 44,6 %

KERNGESCHÄFT:

NEUSCHAFFUNG VON MIETWOHNRAUM

Vorrangig in Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichen Wohnraumbedarf

BEDARFS- UND MIETNIVEAU FÜR KOMMUNEN DES RHEIN-SIEG-KREISES 2021



Bedarfs- und Mietniveau für Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2021

- Bedarfsniveau
- Mietniveau

- 1 niedrig
- 2 unterdurchschnittlich
- 3 überdurchschnittlich
- 4 hoch

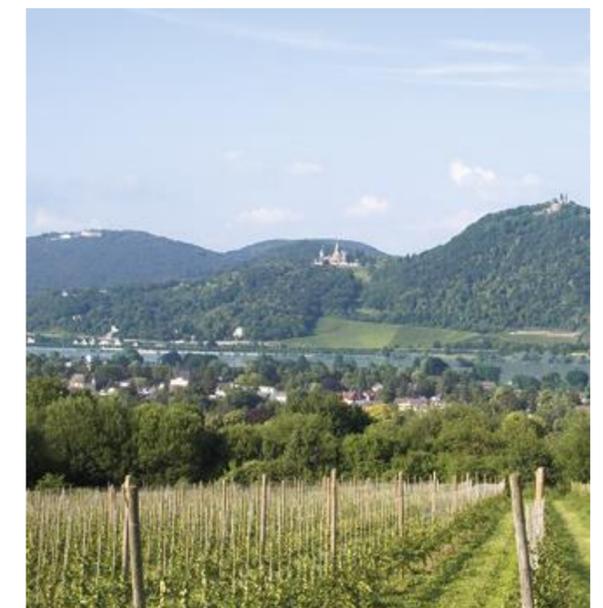
MIETWOHNUNGSBAU

1) Wer kann Fördermittel beantragen?

- Förderung an natürliche und juristische Personen
- Ausreichende Kreditwürdigkeit

2) Was wird gefördert?

- Neubau und Neuschaffung im Bestand von Mietwohnraum
- Neubau von Mieteinfamilienhäusern
- Gruppenwohnungen und Gemeinschaftsräume



MIETWOHNUNGSBAU

(FÖRDERGRUNDPAUSCHALE JE QM WOHNFLÄCHE)

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	2.180€	1.320€
M 2	2.180€	1.320€
M 3	2.180€	1.320€
M 4	2.360€	1.580€

Einkommensgruppe A: Personen mit Wohnberechtigungsschein

Einkommensgrenze:

- a) 1-Personenhaushalt 19.350€ netto
- b) 2-Personenhaushalt 23.310€ netto
- c) Zuzüglich 5.360€ für jede weitere zum Haushalt rechnende Person
- d) Zuzüglich 700€ für jedes zum Haushalt gehörende Kind

MIETWOHNUNGSNEUBAU (GEWÄHRUNG VON ZUSATZDARLEHEN)

Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten

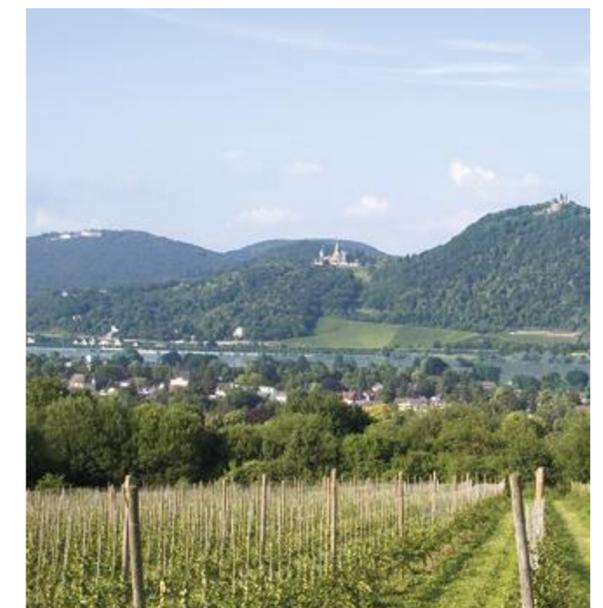
- Abbruch von bestehenden Gebäuden
 - Besondere Gründungsmaßnahmen
 - Bodenaustausch
 - Besondere Sicherungsmaßnahmen etc.
-
- In Höhe von 75% der förderfähigen Kosten, maximal 20.000€ pro geförderter Wohnung
 - Kostennachweispflicht



MIETWOHNUNGSNEUBAU (GEWÄHRUNG VON ZUSATZDARLEHEN)

Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten

- Bolzplatz, Bewegungsfelder, Sinnesgärten
 - Nahmobilitätsangebote (z.B. Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität)
 - Klimaanpassung (Dach- oder Fassadenbegrünung)
-
- In Höhe von 50% der Herstellungskosten, maximal 500€ pro qm gestalteter Fläche



MIETWOHNUNGSNEUBAU (GEWÄHRUNG VON ZUSATZDARLEHEN)

Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz

- In Höhe von 0,80€ je Kilogramm Holz, maximal 15.000€ je Wohneinheit

Zusatzdarlehen für Passivhäuser

- In Höhe von 150€ pro qm Wohnfläche

Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen

- z.B. Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderungen
- In Höhe von pauschal 7.000€ je Wohnung etc.



FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Vorliegende Bedarfslage in der Kommune
- Baubeginn erst nach Erteilung der Förderzusage
- Einhaltung technischer Standards (Barrierefreiheit/ Balkone)
- Ausreichende Bonität/ Bestätigung durch die NRW BANK
- 20% Eigenleistung
- Mietpreis- und Belegungsbindung wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre
- Ausreichende Standortqualität

HÖCHSTMIETE PRO QM WOHNFLÄCHE

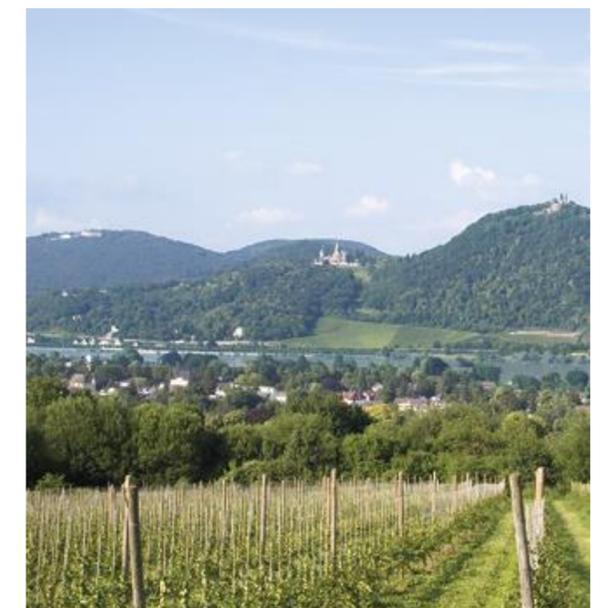
Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	5,90€	6,60€
M 2	5,90€	6,60€
M 3	5,90€	6,60€
M 4	6,40€	7,20€

WOHNFLÄCHENobergrenzen

- z.B. 2 Zimmer bis 62 qm bzw. 67 qm bei zusätzlicher Badewanne bzw. 70 qm für Rollstuhlnutzung

ERHÖHUNG DER MIETE/ BETRIEBSKOSTEN

- Mietsteigerung von 1,5% bezogen auf Bewilligungsmiete
- Umlegung von Betriebskosten und einer Sicherheitsleistung (Kautions)



DARLEHENSKONDITIONEN

	Tilgung	Zinsen	Dauer	Verwaltungskosten (lfd.)
M 1- M 4	1% oder 2%	0%	15 Jahre	0,5%
		0,5%	15 Jahre bis zum Ablauf der Bindung	0,5%
		marktübliche Verzinsung	Nach Ablauf der Zweckbindung	0,5%

TILGUNGSNACHLASS

Gemeinden mit Mietniveau	Grunddarlehen	Zusatzdarlehen
M 1 – M 3	15% bzw. 20%	50%
M 4	25% bzw. 30%	50%

AUSZAHLUNGSRATEN DER GRUNDPAUSCHALE

- 20% nach Fertigstellung der Bodenplatte
- 45% bei Rohbaufertigstellung
- 35% bei Fertigstellung/ Bezugsfertigkeit

GESAMTKOSTEN/FINANZIERUNG

Förderantrag Mietwohnungen und Gruppenwohnungen vom

7.1 Gesamtkosten

Grundstückskosten

Wert des vorhandenen Baugrundstücks ¹	<input type="text"/>	350.000,00 €
oder		
der aktuelle Kaufpreis des Baugrundstücks ¹	<input type="text"/>	
Erwerbsnebenkosten ¹	<input type="text"/>	29.750,00 €
Erschließungskosten	<input type="text"/>	
Kosten für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2 WFB ¹	<input type="text"/>	50.000,00 €

Wert der vorhandenen Gebäudesubstanz

Baukosten ¹	<input type="text"/>	1.300.000,00 €
Baunebenkosten ¹	<input type="text"/>	260.000,00 €
Summe Gesamtkosten		1.989.750,00 €

7.2 Finanzierungsmittel

1. Fremdmittel (dinglich gesichert)

1.1 Darlehen der <input type="text"/>					
Zinssatz <input type="text"/> 0,90 %	Auszahlung <input type="text"/> 100,00 %	Tilgung <input type="text"/> 2,00 %			327.100,00 €

1.2 Darlehen der <input type="text"/>					
Zinssatz <input type="text"/> %	Auszahlung <input type="text"/> %	Tilgung <input type="text"/> %			

2. Gesamtdarlehen der NRW.BANK

Grunddarlehen und Zusatzdarlehen inklusive Tilgungsnachlass					
Zinssatz 0 %, Verwaltungskostenbeitrag 0,5 %; Auszahlung 100 %					
Tilgung <input type="checkbox"/> 1 % <input type="checkbox"/> 2 % oder <input type="checkbox"/> 5 tilgungsfreie Anlaufjahre ¹					1.264.700,00 €
Tilgung ab 6. Jahr <input type="text"/> %					

3. sonstiges Finanzierungsmittel – Ja, als Eigenleistung nachrangig/nicht gesichert/an anderen Objekten gesichert

<input type="text"/>					
Zinssatz <input type="text"/> %	Auszahlung <input type="text"/> %	Tilgung <input type="text"/> %			

4. Eigenleistungen

Bargeld, Guthaben und bezahlte Rechnungen ¹	<input type="text"/>	47.950,00
Selbsthilfe	<input type="text"/>	
Grundstück	<input type="text"/>	350.000,00
<input type="text"/>	<input type="text"/>	397.950,00 €

Tilgungsnachlass als Teilersatz für Eigenleistung Ja Nein

Eigenleistung aus Tilgungsnachlass¹
(bitte Hinweise auf Seite 9 beachten)

Summe Finanzierungsmittel		1.989.750,00 €
----------------------------------	--	-----------------------

Nachrichtlich: Bei folgenden Darlehen wurde eine Tilgungsaussetzung vereinbart

1.1 – Zeitraum 1.2 – Zeitraum

- Neubau von 8 Wohneinheiten
- Wohnungsgröße je 65qm = 520qm WFL
- Zusatzdarlehen für Standortbedingte Maßnahmen

AUFWAND/ERTRAG

Förderantrag Mietwohnungen und Gruppenwohnungen vom

7.3 Aufwand (jährlich)

1. Fremdmittel – Zinsen / Verwaltungskostenbeiträge					7.639,65 €
2. Fremdmittel – Tilgungen / Tilgungsersatzleistungen					15.933,50 €
3. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung und Betriebskosten)					
3.1 Wohnungen					
<input type="text"/> 520,00 m ² x <input type="text"/> 1,26 € x 12 Monate					7.862,40 €
3.2 Gewerbe					
<input type="text"/> m ² x <input type="text"/> € x 12 Monate					
3.3 Tief-/Garagen					
<input type="text"/> x <input type="text"/> € x 12 Monate					
3.4 oberirdische Stellplätze					
<input type="text"/> x <input type="text"/> € x 12 Monate					
4. Erbbauzinsen					
Summe Aufwand					31.435,55 €

7.4 Ertrag (jährlich, ohne Betriebskosten)

1. Mieteinnahmen für Wohnungen					
1.1 Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen – Einkommensgruppe A					
<input type="text"/> 520,00 m ² x <input type="text"/> 6,40 € x 12 Monate					39.936,00 €
1.2 Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen – Einkommensgruppe B					
<input type="text"/> m ² x <input type="text"/> € x 12 Monate					
1.3 Mieteinnahmen für Wohnungen ohne Mietpreisbindungen					
<input type="text"/> m ² x <input type="text"/> € x 12 Monate					
2. Mieteinnahmen für Gewerbeflächen					
<input type="text"/> m ² x <input type="text"/> € x 12 Monate					
3. Mieteinnahmen für Tief-/Garagen					
<input type="text"/> x <input type="text"/> € x 12 Monate					
4. Mieteinnahmen für oberirdische Stellplätze					
<input type="text"/> 8 x <input type="text"/> 30,00 € x 12 Monate					2.880,00 €
5. sonstige Erträge					
<input type="text"/>					
Summe Ertrag					42.816,00 €

7.5 Ergebnis

Überdeckung/Unterdeckung (Summe 7.4 abzüglich Summe 7.3) **11.380,45 €**

FÖRDERZUSAGE

Förderzusage Mietwohnungen und Gruppenwohnungen

– unmittelbare Belegung/mittelbare Belegung –

Bewilligungsbehörde

Nummer der Förderzusage

Förderempfängerin/Förderempfänger

Datum der Förderzusage

Bevollmächtigte/Bevollmächtigter

Ihr Förderantrag vom

Förderobjekt

Aktenzeichen Bewilligungsbehörde

Darlehensbeträge

Für Rechnung der NRW.BANK werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Förderantrages folgende Darlehen zugesagt:

	Positionsnummer	Darlehensbetrag	Tilgungsnachlass
Förderdarlehen	<input type="text"/>	1.227.200,00 €	306.800,00 €
Förderdarlehen für Studierende/ Auszubildende	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zusatzdarlehen für			
– standortbedingte Mehrkosten	<input type="text"/>	37.500,00 €	18.750,00 €
– städtebauliche/gebäude- bedingte Mehrkosten	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		1.264.700,00 €	325.550,00 €
		Gesamtdarlehen	Gesamtilgungsnachlass

➤ Tilgungsnachlass 25% für das Förderdarlehen

(bei 30-jähriger Bindung 30%)

➤ Tilgungsnachlass 50% für das Zusatzdarlehen

SCHAFFUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNEIGENTUM

Wer wird gefördert?

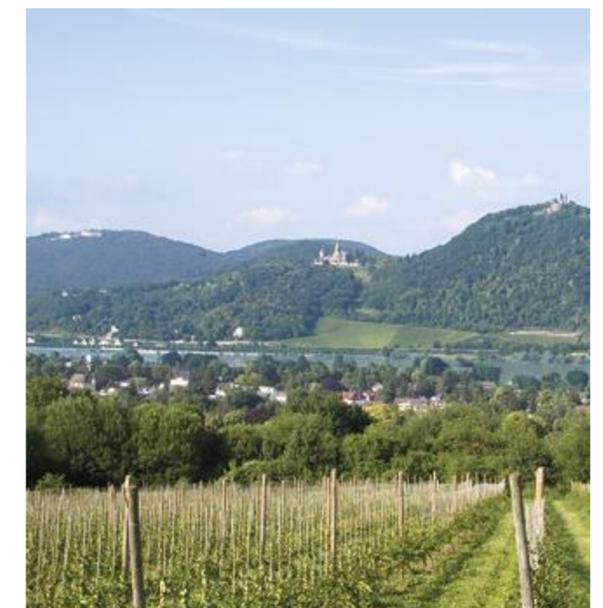
- Haushalte mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen
- Haushalte unterhalb der Einkommensgrenze (z.B. 2 Personen mit 2 Kindern 54.682€ brutto jährlich = 35.430€ netto jährlich)
- ausreichende Bonität, Tragfähigkeitsprüfung
- Zweckbindung (Eigennutzung) bis zur Rückzahlung der Fördermittel
- Eigenleistung 15% (davon 7,5% Barmittel)



SCHAFFUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNEIGENTUM

Was wird gefördert?

- Bau und Kauf neuer Immobilien in allen Kommunen
- Kauf eines gebrauchten Eigenheims in allen Kommunen



SCHAFFUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNEIGENTUM

Gemeinden der Kostenkategorie	Grunddarlehen
K 1	70 000 Euro
K 2	81 000 Euro
K 3	104 000 Euro
K 4	128 000 Euro

Zusatzdarlehen, zum Beispiel für:

- Standortbedingte Mehrkosten
- Bauen mit Holz
- Familienbonus in Höhe von 17.500€ pro Kind bzw. schwerbehinderter Person
- Barrierefreie Objekte

ZINSEN UND VERWALTUNGSKOSTENBEITRAG

Zinsen	Dauer	Verwaltungskostenbeitrag
0,5%	25 Jahre	0,5%
2% über dem gültigen Basiszinssatz	nach 25 Jahren	0,5%
Anpassung auf Grundlage des gültigen Basiszinssatzes	Jeweils nach weiteren 10 Jahren	0,5%

TILGUNGSNACHLASS

Wohneigentum	Grunddarlehen und Zusatzdarlehen für Familienbonus und barrierefreie Objekte	Zusatzdarlehen für standortbedingte Maßnahmen und Bauen mit Holz
K 1 – K 4	7,5%	50%

MODERNISIERUNG VON MIETWOHNRAUM UND VON SELBSTGENUTZTEM WOHNNEIGENTUM

Was wird gefördert, zum Beispiel:

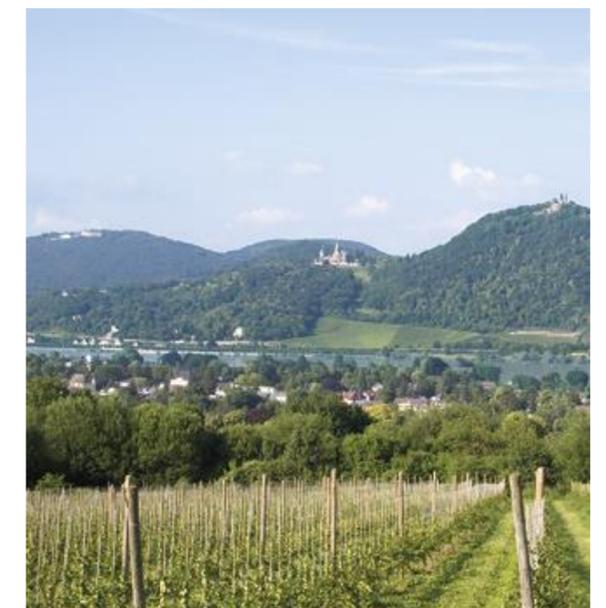
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum
- Reduzierung von Barrieren im Wohnraum
- Wärmedämmung
- Erhöhung der Energieeffizienz
- Schutz vor Einbruch



MODERNISIERUNG VON MIETWOHNRAUM UND VON SELBSTGENUTZTEM WOHN EIGENTUM

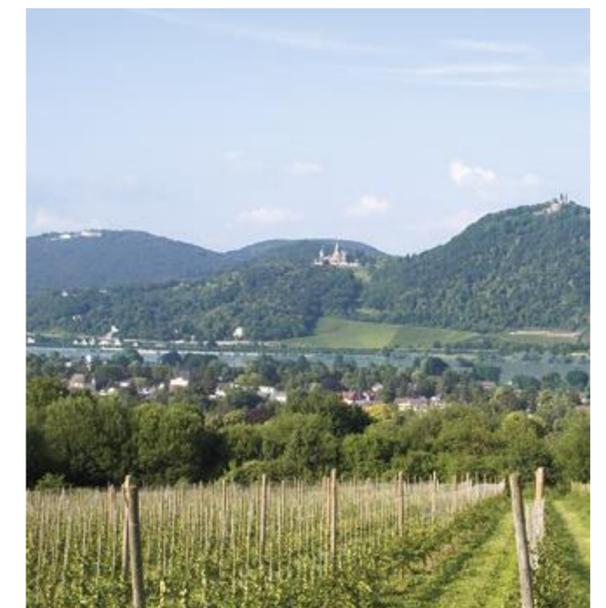
Voraussetzungen:

- geförderter Mietwohnraum wird für Begünstigte (Einkommensgruppe A) zweckgebunden
- Einhaltung der Einkommensgrenze bei selbstgenutztem Wohneigentum



DARLEHENSHÖCHSTBETRAG, BAGATELLGRENZE

- Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100% der anerkannten Baukosten
- Höchstens bis zu 120.000€ pro Wohnung
- Darlehensbeträge unter 5.000€ pro Wohnung werden nicht bewilligt
- Kostennachweispflicht



ZINSEN UND VERWALTUNGSKOSTENBEITRAG

	Zinsen	Dauer	Verwaltungskosten (lfd.)
M 1- M 4	0%	10 Jahre	0,5%
	0,5%	bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5%
	marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung	0,5%

TILGUNGSNACHLASS

Tilgung	Teilschulderlass	Teilschulderlass
2%	20% + 5% bei überdurchschnittlichem Standard	50% bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen

WEITERE FÖRDERBAUSTEINE

- Wohnraum für Menschen mit Behinderung mit umfassendem Leistungsangebot (nach dem Wohn- und Teilhabegesetz)
- Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende
- Experimenteller Wohnungsbau (z.B. Quartiere, Frauenhäuser)

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Klaus-Dieter Klein

Abteilung Beteiligungen, Liegenschaften, Steuern und
Wohnungsbauförderung

Telefon 02241 13-3219
klaus-dieter.klein@rhein-sieg-kreis.de



KREISHAUS