
Wohnraumförderung in Niedersachsen

Hannover, 10.06.2015
LSN Frühjahrstagung 2015



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

Zielvorgaben der Förderung

Koalitionsvertrag der Landesregierung

- Die soziale Wohnraumförderung konzentriert sich vorrangig auf bezahlbaren Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen, insbesondere auf die altersgerechte, barrierefreie und energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Das Konzept wird ergänzt um den Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage.
- Gruppenbauvorhaben und gemeinschaftliche Wohnformen sollen Vorrang erhalten.
- Das Element der energetischen Modernisierung wird gestärkt.
- Die Eigentumsförderung soll auf Maßnahmen im Bestand beschränkt werden

Die rot-grüne Koalition wird sich dafür einsetzen, dass Bund und Länder flankierend zum Hochschulpakt auch ihrer sozialen Verpflichtung gegenüber den Studierenden nachkommen.



NWoFG - Förderbereiche / Förderziele

Mietwohnraumförderung zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Eigentumsförderung für Haushalte, die ohne finanzielle Unterstützung kein selbstgenutztes Wohneigentum schaffen können.

Modernisierungsförderung zur altersgerechten Anpassung des Wohngebäudebestandes, zum Erhalt der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel sowie zur energetischen Sanierung



Förderschwerpunkte im Wohnraumförderprogramm

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)



Höhe der Förderung Neubau

Gesamtkosten bis	Förderbetrag EinkGr. § 3 NWoFG	Förderbetrag EinkGr. § 5 DVO-NWoFG
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 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 gemeinschaftlichen Wohnformen können Gemeinschaftsräume mit einem **Zusatzdarlehen** bis zu 15.000 EUR je Gemeinschaftsraum gefördert werden.
- Bei Ersatzbauvorhaben in Gebieten mit z.B. Wohnraumversorgungskonzept oder Stadtentwicklungskonzept kann für Abrissmaßnahmen ein **zusätzliches Darlehen** bis zu 5.000 EUR je neu geförderter Wohnung gewährt werden.



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 %**



Förderumfang

Wohnraumförderfonds

2007 – 2013: Der Bund stellt den Ländern jährlich Kompensationsmittel in Höhe von 518,2 Mio. € zur Verfügung. Auf Niedersachsen entfallen jährlich 39,860 Mio. €

2012 wurden 10 Mio.€ aus der Liquidität des Wohnraumförderfonds zusätzlich für Mietwohnungsbauförderung eingesetzt.

2014 – 2019: Kompensationsmittel werden in gleicher Höhe weitergezahlt.

Bis 2019 stehen in Niedersachsen 39,860 Mio. € jährlich für die Wohnraumförderung zur Verfügung.

Insgesamt sind bisher rd. 335 Mio. Euro an Kompensationsmitteln in den Fonds geflossen.



Förderergebnisse

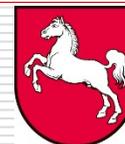
<u>Art der Maßnahme</u>	2013		2014	
	Wohnungen	Fördermittel in Mio. Euro	Wohnungen	Fördermittel in Mio. Euro
<u>Mietwohnungen</u>				
in städt. Gebieten	100	2,9	582	38,0
für ältere Menschen / Menschen m. Behinderungen	148	6,6	160	7,9
Gemeinschaftliche Wohnformen	0	0	32	1,8
energetische/altersgerechte Mod	226	6,7	295	6,8
Zw-Summe	474	16,2	1.069	54,5
<u>Eigentumsmaßnahmen</u>				
Neubau Kinderreiche / Schweb	228	9,7	150	6,4
Aus- und Umbau	10	0,2	11	0,1
Erwerb	160	4,7	152	5,1
energetische/altersgerechte Mod	24	0,4	33	0,5
Zw-Summe	422	15,0	346	12,1
	896	31,2	1.415	66,6



Förderergebnisse

Förderergebnis 2015 (Stand 30.04.2015)

<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Wohnungen</u>
<u>Mietwohnungen</u>		<u>Eigentumsmaßnahmen</u>	
in städt. Gebieten	256	Neubau Kinderreiche / Schweb	49
für ältere Menschen / Menschen m. Behinderungen	31	Aus- und Umbau	0
Gemeinschaftliche Wohnformen	0	Erwerb	53
energetische/altersgerechte Mod	226	energetische/altersgerechte Mod	15
Studenten	80		
Zw-Summe	367		117



Entscheidungsgrundlagen

Wohnungsmarktbeobachtung NBank

Mit den regelmäßigen Berichten zum Wohnungsmarkt bietet die NBank eine solide Informationsbasis für die Wohnungspolitik.

- detaillierte Informationen zur Baulandausweisung
- zu den aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen und
- der prognostizierten Wohnungsnachfrage der nächsten 15 Jahre.



Entscheidungsgrundlagen

Stellungnahme der Kommune für Förderung

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

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



Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

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



Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Grundlage können sein:

- Stadt- oder Stadtteilentwicklungspläne,
- Programme soziale Stadt/ Stadtumbau West,
- Interkommunale Kooperationsprojekte
- Andere Konzepte, in denen z. B. eingegangen wird auf
 - **wirtschaftliche Rahmenbedingungen:** Arbeitsmarkt, Kaufkraft
 - Analyse der **Wohnungsmarktlage:** Angebot und Nachfrage
 - **Wohnungsversorgung Zielgruppen:** Mietniveau, Leerstand
 - **zukünftigen Wohnungsbedarf:** Bevölkerungsentwicklung, Haushalte
 - **Handlungsplan/** Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung

