

# 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 <sup>2</sup>	1.300 EUR/m <sup>2</sup>	850 EUR/m <sup>2</sup>
bis 2.300 EUR/m <sup>2</sup>	1.500 EUR/m <sup>2</sup>	975 EUR/m <sup>2</sup>
bis 2.600 EUR/m <sup>2</sup>	1.700 EUR/m <sup>2</sup>	1.100 EUR/m <sup>2</sup>
<b>über 2.600 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.900 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.225 EUR/m<sup>2</sup></b>





# 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 m<sup>2</sup>
- 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

