

Wohnraumförderung

Förderprogramme der NRW.BANK



Wohnraumförderung

Vorteile - Mietwohnraum



Wohnraumförderung

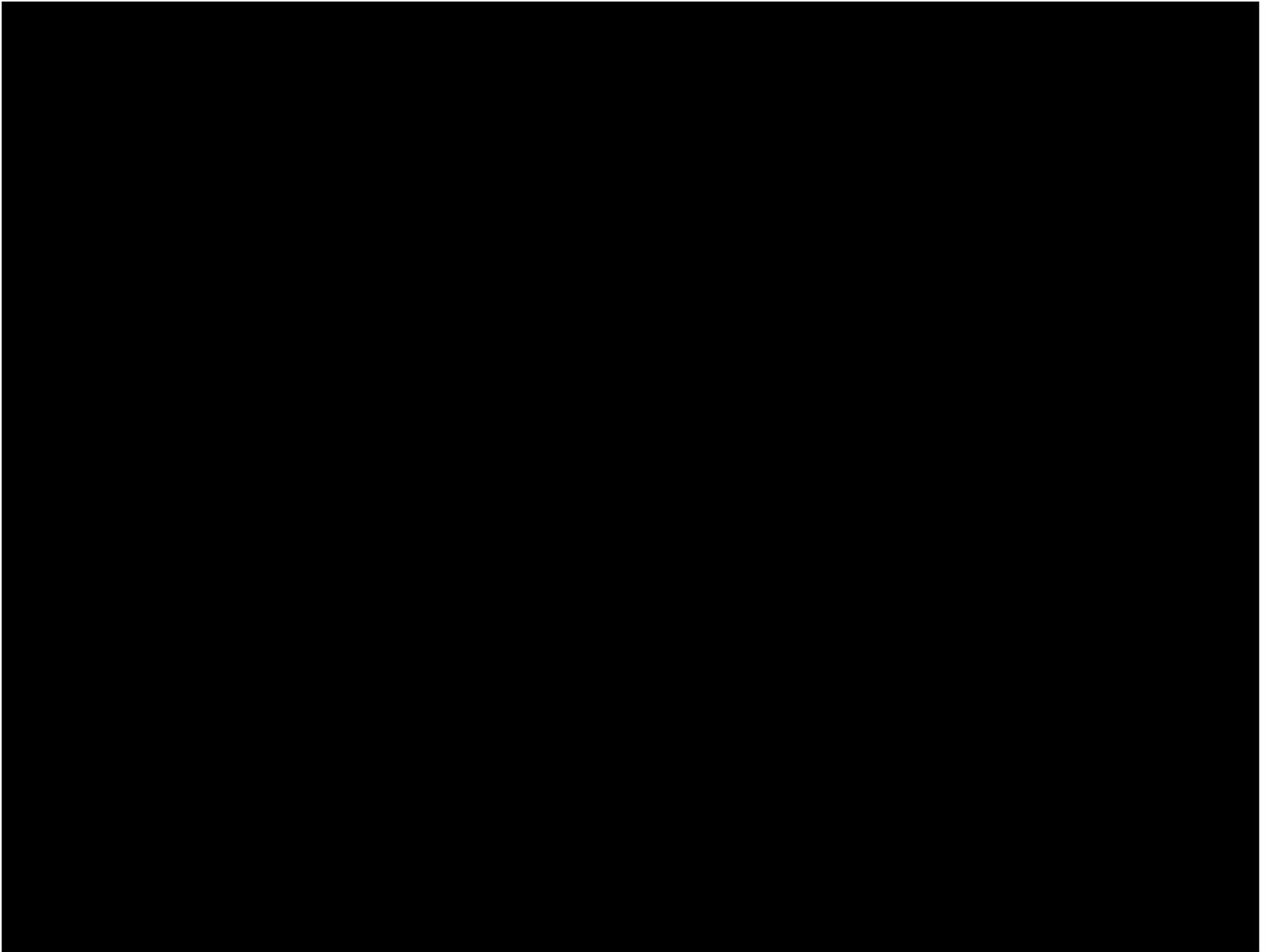
Zielgruppen - Einkommensgrenzen

Maximales Brutto-Jahreseinkommen (in €)

Personen	Eink. Gruppe A	Eink. Gruppe B
Einzelpersonen	28.924	40.094
2 Personen	40.712	54.173
– mit 1 Kind	43.379	60.330
– mit 2 Kindern	52.106	72.548
– mit 3 Kindern	60.833	84.767
– mit 4 Kindern	69.561	96.985

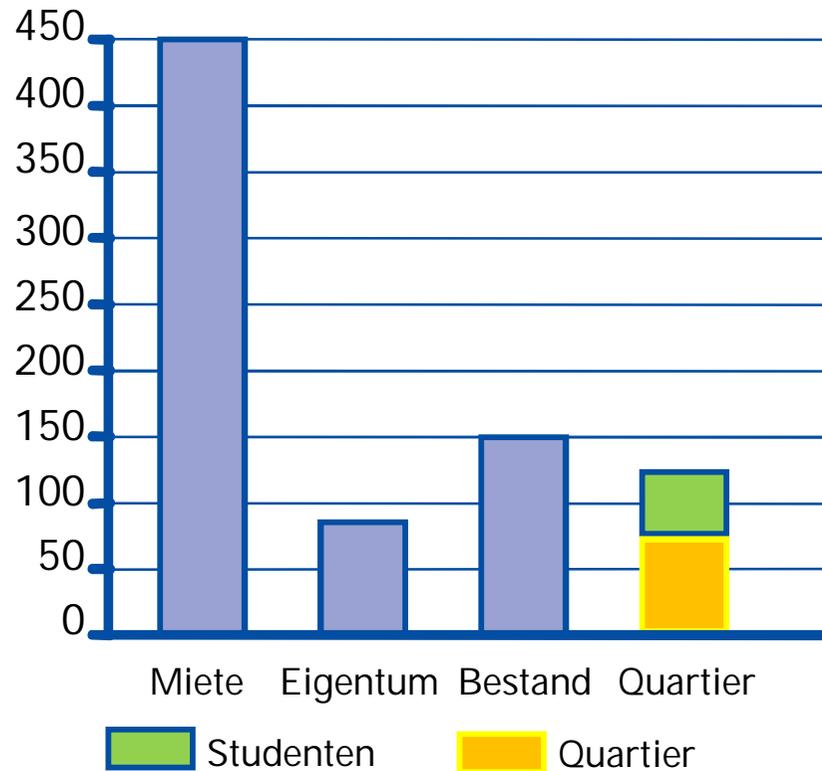
Gültig ab 2016

Ca. 50 % aller Haushalte halten die Einkommensgrenzen ein!
Ca. 80 % aller Rentnerhaushalte halten die Einkommensgrenzen ein!



Wohnraumförderung

Finanzierungsstruktur des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms

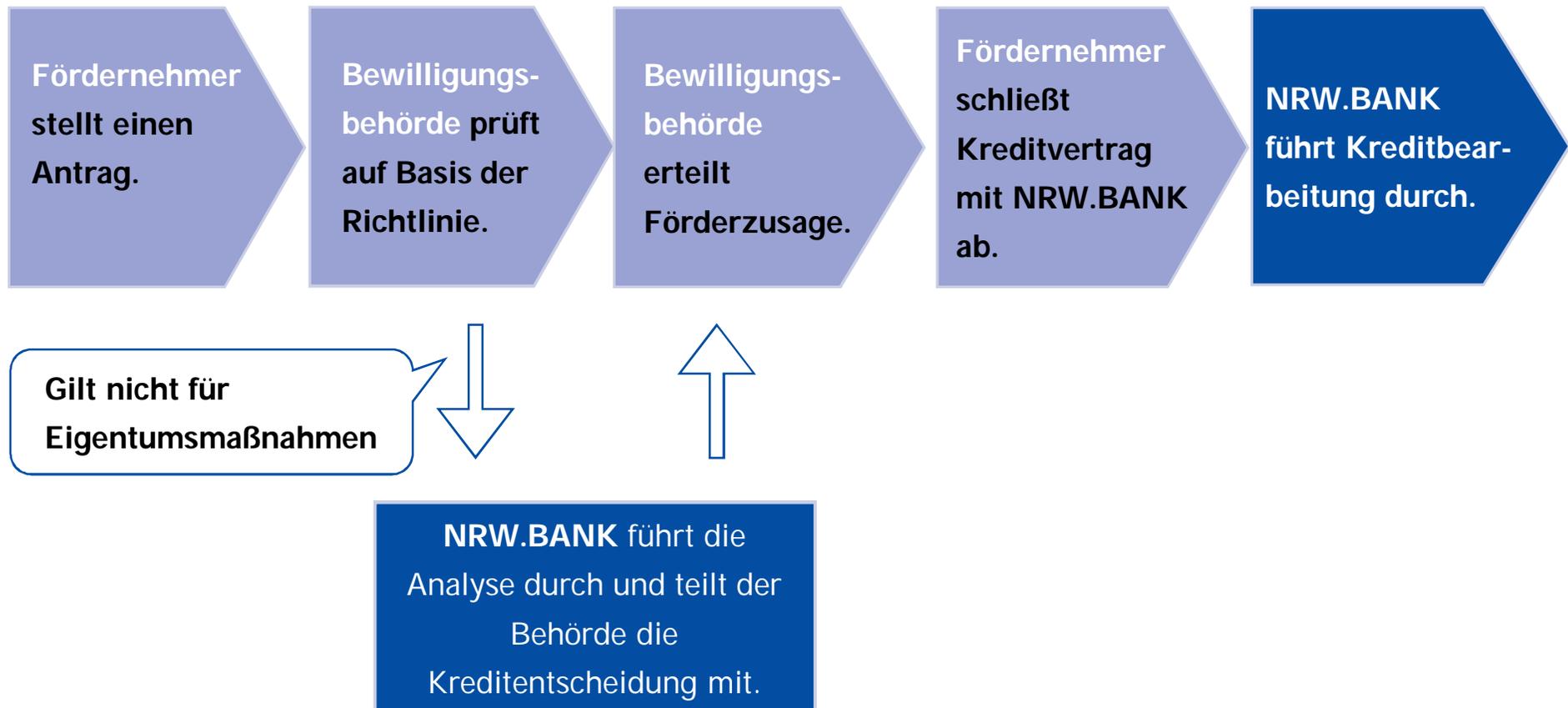


Mittelverwendung:

Mietwohnraum	450 Mio. €
Eigentumsmaßnahmen	80 Mio. €
Bestandsinvestitionen	150 Mio. €
Quartiersentwicklung	70 Mio. €
studentisches Wohnen	50 Mio. €
Programmvolumen	800 Mio. €

Wohnraumförderung

Zuständigkeiten Mittelvergabe soziale Wohnraumförderung



Mietwohnraum

Darlehensgrundpauschalen

Förderhöhe je m² Wohnfläche

Mietniveau	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B		Tilgungs- nachlass
	Neubau	Neuschaffung	Neubau	Neuschaffung	
M 1	1.180 €	885 €	535 €	405 €	10 %
M 2	1.390 €	1.045 €	695 €	525 €	10 %
M 3	1.605 €	1.205 €	965 €	725 €	15 %
M 4	1.765 €	1.330 €	1.180 €	885 €	25 %

Diese Grundpauschalen gelten für Bauvorhaben die den energetischen Standard der EnEV 2016 erfüllen.

Mietwohnraum

Zusatzdarlehen

Tilgungsnachlass 50 %

Fördertatbestände	Beträge in €	
Kleine Wohnungen bis 62 m ² (67 m ² mit Badewanne)	A	5.000
	B	2.000
Pro Wohnung für Aufzug		2.500
Pro Wohnung für Aufzug Liegend-Transport		3.300
Je Mieteinfamilienhaus		10.000
Je Pflegebad		20.000
Bei Passivhausstandard je m ²		100
Mehraufwand „städtebaulich bedingt“ je m ²	Max.	600
Sinnesgärten je m ² Wohnfläche (max. 75% der Kosten)		200
Kosten für Standortaufbereitung je Wohnung (max. 75% der Kosten)		20.000

Mietwohnraum

Standortaufbereitung

Was wird gefördert?

- Standortbedingter Lärmschutz
- Beseitigung umweltgefährdender Stoffe
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung
- Abbrucharbeiten



Wie wird gefördert?

- 75% der förderfähigen Kosten (Gutachten/Kostenvoranschläge)
- Höchstens 20.000 € je neu geförderter WE
- 50% Tilgungsnachlass



Mietwohnraum

Beispiel für eine Gemeinde des Mietniveaus 3

Beispiel:

**Abriss aufstehender Gebäude und Neubau von 30 Wohnungen,
davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge**

Baudarlehen	Tilgungsnachlass	
Grundpauschale*	3.210.000 €	481.500 €
Zusatzdarlehen		
Standortaufbereitung	500.000 €	250.000 €
Kleinwohnungen	100.000 €	50.000 €
Aufzug	75.000 €	37.500 €
Summen	3.885.000 €	819.000 €

*EnEV-Standard 2016

- 21 % Nachlass vom Gesamtdarlehen
- 3.066.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn
- 409.500 € Die Hälfte des Tilgungsnachlasses kann als Eigenkapital anerkannt werden

Mietwohnraum

Anrechnung der Tilgungsnachlässe M3

Gesamtkosten	5.000.000 €	
<hr/>		
Hausbankdarlehen	115.000 €	} Vorrangdarlehen
+ Darlehen in Höhe 50 % Tilgungsnachlass	409.500 €	
NRW.BANK-Darlehen	3.885.000 €	
Ersatz der Eigenleistung 409.500 €		} 1.000.000 € = 20 % EK
Eigenleistung	590.500 €	
<hr/>		
Gesamtfinanzierung	5.000.000 €	

Nachrichtlich: Tilgungsnachlass 819.000 €, davon 50 % = 409.500€ als Eigenkapitalersatz möglich

* Kostennachweisverfahren

Mietwohnraum

Wirkung Tilgungsnachlässe M3

■ Liquiditätsvorteil „Tilgungsnachlass“

1 % Tilgung; 0,5 % Verwaltungskosten

= **0,51 € pro m² Wohnfläche monatlich**

■ Subventionsvorteil Förderdarlehen

bei 1,5 % Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen

= **2,43 € pro m² Wohnfläche monatlich**

■ Subventionswert insgesamt: **2,94 € pro m² monatlich**

**Bewilligungsmiete M3
= 5,25 € pro m²**

Mietwohnraum

Beispiel für eine Gemeinde des Mietniveaus 3

Beispiel:

**Umbau eines Gebäudes und Schaffung von 30 Wohnungen,
davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge**

Baudarlehen	Tilgungsnachlass	
Grundpauschale*	2.410.000 €	361.500 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	50.000 €
Aufzug	75.000 €	37.500 €
Summen	2.585.000 €	449.000 €

*EnEV-Standard 2016

- 17 % Nachlass vom Gesamtdarlehen
- 2.136.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn
- 224.500 € Die Hälfte des Tilgungsnachlasses kann als Eigenkapital anerkannt werden

Mietwohnraum

Wirkung Tilgungsnachlässe M3

— Liquiditätsvorteil „Tilgungsnachlass“

1 % Tilgung; 0,5 % Verwaltungskosten

= **0,28 € pro m² Wohnfläche monatlich**

— Subventionsvorteil Förderdarlehen

bei 1,5 % Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen

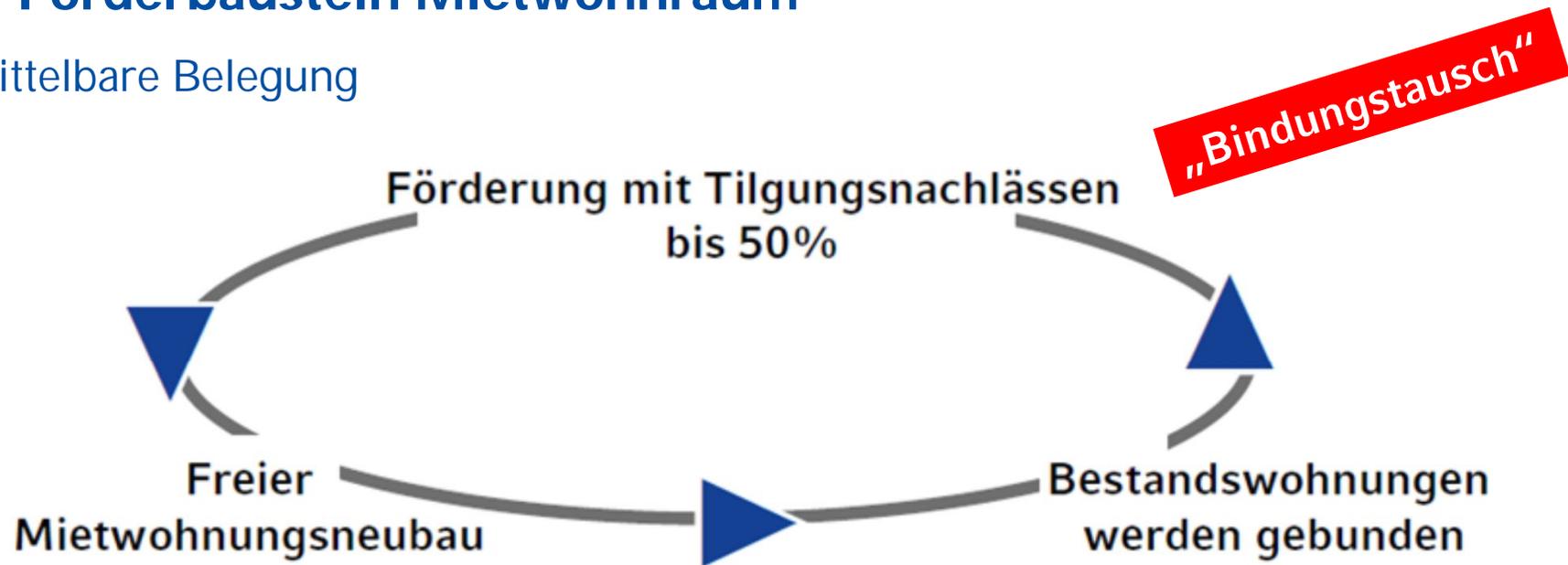
= **1,62 € pro m² Wohnfläche monatlich**

— Subventionswert insgesamt: **1,90 € pro m² monatlich**

**Bewilligungsmiete M3
= 5,25 € pro m²**

2. Förderbaustein Mietwohnraum

Mittelbare Belegung



- ✓ Frei vermietbarer Neubau wird gefördert ohne Mietpreis- und Belegungsbindung
- ✓ Bereitstellung von Ersatzwohnungen (Belegungsvereinbarung) gegen Mietpreis- und Belegungsbindung innerhalb von 48 Monaten
- ✓ 60% Grundpauschale der Neubauförderung plus 100% Zusatzdarlehen
- ✓ Tilgungsnachlässe wie in der Neubauförderung
- ✓ Bewilligungsbehörde legt Miete für Ersatzwohnung fest (orientiert an ortsübliche Vergleichsmiete und Unterschreitung der Fördermiete „Neubau“)

Wohnraum für Flüchtlinge

Bauliche Maßnahmen

Neubau

**Neuschaffung
im Bestand**
> 650 €/m²

**Geringinvestive
Herrichtung**
< 650 €/m²

**Im Fokus steht der Wohnraum,
nicht die Notunterkünfte!**



Kontakt

NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts
Bereich Wohnraumförderung
Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

E-Mail: info@nrwbank.de

www.nrwbank.de



Martina Lüdeke
+49 211 91741 - 7640



Jürgen Jankowski
+49 211 91741 - 7647



Georg Krausse
+49 211 91741 - 7658



Simeane Jakobs
+49 211 91741 - 6349



Tim Hegmanns
+49 211 91741 - 7691