

Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022

Eckwerte für die Wohnraumförderung 2019

Nach der Aufstockung des Programmolumens für das mehrjährige Förderprogramm im September 2018 auf 1,1 Mrd. € jährlich stehen für die gesamte Legislaturperiode Fördermittel in Höhe von insges. 5,5 Mrd. € zur Verfügung, die sich wie folgt auf die Förderbereiche verteilen.

WOFP 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022
Förderbausteine	in Mio. €				
<i>Mietwohnungsneubau</i>	730	730	710	700	700
<i>(bisher)</i>	520	520	500	500	500
Eigentumsförderung	100	100	120	150	150
<i>(bisher)</i>	80	80	100	100	120
Modernisierungen im Bestand	100	100	100	100	100
<i>(bisher)</i>	80	80	80	80	80
Quartiermaßnahmen / regionale Kooperation	120	120	120	100	100
<i>(bisher)</i>	70	70	70	70	50
Studentischer Wohnungsbau	50	50	50	50	50
<i>(bisher)</i>	50	50	50	50	50
Gesamt	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
<i>(bisher)</i>	800	800	800	800	800

Das mehrjährige Förderprogramm schafft Planungssicherheit für Kommunen und Investoren, erleichtert die abschnittweise Finanzierung größerer Projekte und sichert planbare Finanzierungsgrundlagen für die Umsetzung kommunaler Baulandbeschlüsse zugunsten des geförderten Wohnungsbaus.

Weiterhin erhalten 4 Städte (Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster), mit denen Zielvereinbarungen über den Einsatz der Wohnraumförderungsmittel abgeschlossen wurden, Globalbudgets, die auf insgesamt 225 Mio. € jährlich aufgestockt wurden.

Das Wohnraumförderungsprogramm war 2018 grundlegend überarbeitet worden mit den Kernbestandteilen

- Aktualisierung der Gebietskulissen
- Anpassung der Mietwohnraumförderung an veränderte ökonomische Rahmenbedingungen
- Neuaufstellung der Eigentumsförderung
- Vereinfachung und Verbesserung der Modernisierungsförderung und
- Schaffung einer besonderen Fördermöglichkeit für rollstuhlgerechten Wohnraum

Vor diesem Hintergrund beschränken sich die Eckwerte 2019 auf ein partielles Nachsteuern auf Grund von Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von Erfahrungen mit der Umsetzung des Programms 2018.

1. Gebietskulisse

Im Jahr 2018 ist die auf Grundlage eines Gutachtens des Instituts Forschung und Beratung, Hamburg, fortgeschriebene Gebietskulisse für die Wohnraumförderung in Kraft getreten, auf deren Grundlage die Förderkonditionen gestaffelt sind und die Förderbudgets ermittelt werden. Im Spannungsfeld zwischen der notwendigen Planbarkeit für die Investoren einerseits und einer wünschenswerten Aktualität der Datenbasis andererseits wird diese Gebietskulisse üblicherweise in dreijährigem Turnus aktualisiert.

Die Gebietskulissenabgrenzung 2018 war auf Bedenken gestoßen, da sie

- im Ruhrgebiet zu spürbaren Unterschieden in den Förderbedingungen bei benachbarten Städten führe,
- die aktuelle Marktlage mit ihrer zuletzt sehr dynamischen Preis- und Kostenentwicklung noch nicht hinreichend abbilde sowie
- in der Mietenstufe 2 keine rentablen Investitionsbedingungen ermögliche.

Vor dem Hintergrund dieser Diskussion wurde das Forschungsinstitut F+B beauftragt, eine aktuellere und marktnähere Ermittlung der Mietenstufen unter stärkerer Einbeziehung der Neubaumieten zu entwickeln und auf dieser Grundlage die geltenden Gebietskategorien zu überprüfen.

Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass sich eine marktnähere Gebietszuordnung auf der Grundlage von Neubaumieten nicht in allen Städten und Gemeinden auf eine ausreichende Datenbasis stützen könnte. Zur besseren Abbildung der aktuellen Marktentwicklung wurde die eingeführte Gebietskulisse hilfsweise mit einer stärkeren Berücksichtigung jüngster Angebotsmieten und aktueller Bodenpreise überprüft. Dabei ergäben sich im Ergebnis einige Herauf- und Herabstufungen bei einigen Städten und Gemeinden, die derzeit unmittelbar an den jeweiligen Klassengrenzen liegen. Die bisherige Zuordnung der Städte im Ruhrgebiet wurde von der Datenaktualisierung bestätigt.

Vor diesem Hintergrund sollen

- die bisherigen Einstufungen im Interesse der Planbarkeit der Investitionsbedingungen unverändert gelassen werden,
- die entwickelte marktnähere Methodik bei der nächsten regulären Anpassung der Gebietskulisse genutzt werden sowie
- im Rahmen der Förderkonditionen die aktuelle Marktentwicklung – insbesondere bei der Mietenstufe 2 – aufgenommen werden, sodass auch bei Märkten mit unterdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik eine Mindestrentabilität im geförderten Wohnungsbau erreicht wird.

2. Mietwohnraumförderung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Mietenentwicklung und des landesweiten Anstiegs der Baukosten werden folgende Anpassungen vorgeschlagen, um eine Mindestrentabilität der Förderung und wettbewerbsfähige Konditionen im Vergleich zu den Investitionsbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau sicherzustellen.

	Bewilligungsmiete je m ² Zielgruppe A		Förderpauschalen je m ² Zielgruppe A	
	2019	2018	2019	2018
M4+	6,80 €	6,80 €	2.050 €	1.950 €
M4	6,20 €	6,20 €	1.950 €	1.850 €
M3	5,70 €	5,55 €	1.780 €	1.680 €
M2	5,35 €	5,00 €	1.550 €	1.450 €
M1	5,00 €	4,60 €	1.350 €	1.250 €

Die Bewilligungsmiete/Förderpauschale M4+ gilt – wie bisher – in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster.

Die Bewilligungsmieten und Förderpauschalen für die Zielgruppe B sowie die Förderpauschalen für die Neuschaffung im Bestand werden entsprechend fortgeschrieben.

Die Darlehensbedingungen bleiben unverändert:

Für die Dauer der Zweckbindung ist das Darlehen wie bisher

- bei der Förderung in den Mietenstufen 1 und 2 mit 0,5 v.H.
- bei der Förderung in den Mietenstufen 3 und 4 mit 0,0 v.H. bis zum Ablauf des zehnten Jahres, danach mit 0,5 v.H. zu verzinsen.

Die Tilgungsnachlässe betragen in den Gemeinden

- der Mietenstufe 1 und 2 10 %
- der Mietenstufe 3 15 %
- der Mietenstufe 4 25 %

3. Eigentumsförderung

Die absehbare Verdopplung der Eigentumsförderung in diesem Jahr bestätigt, dass die Neufassung der Förderkonditionen greift. In Einzelfällen wird jedoch berichtet, dass eigentlich tragbare Eigentumserwerbe in der Praxis scheitern, weil

- in Fällen von geringem Restfinanzierungsbedarf vorrangig abgesicherte Darlehen von den Hausbanken nicht angeboten werden, diese Darlehen aber zur Sicherung der Gesamtfinanzierung erforderlich wären und
- nicht anderweitig finanzierbare Zwischenfinanzierungskosten infolge der derzeitigen Staffelung der Auszahlungsraten der Förderdarlehen entstehen können.

Dem soll begegnet werden mit

- einem neuen Angebot eines Ergänzungsdarlehens zu Marktkonditionen in einer Größenordnung von bis zu 50.000 €, das neben dem Förderdarlehen in Anspruch genommen werden kann, sofern dies zur Schließung der Gesamtfinanzierung erforderlich ist, und
- einer zeitlichen Vorverlagerung der Auszahlung der Förderdarlehen, so dass sich folgende Auszahlungsraten ergeben

bei Baubeginn	40 % (Vorjahr 30 %)
nach Rohbaufertigstellung	40 % (Vorjahr 40 %)
bei Bezugsfähigkeit	20 % (Vorjahr 30 %)

Weitere Änderungen betreffen

- eine Klarstellung hinsichtlich einer hälftigen Anrechnung des Baukindergelds bei der Tragbarkeitsprüfung sowie
- die periodisch erforderliche Anpassung des Mindestrückbehalts an die Preisentwicklung.

Die neuen Beträge sind	815 € für eine Person	(+15 €)
	1.045 € für zwei Personen	(+20 €)
	265 € für jede weitere Person	(+ 5 €)

4. Modernisierungsförderung

(1) Bei der Modernisierungsförderung ist die zulässige Miete begrenzt auf die aktuelle Bewilligungsmiete im Neubau zuzüglich der vorab rechnerisch ermittelten Energiekosteneinsparung. Dies kann insbesondere nach der Erhöhung der Bewilligungsmieten 2018/2019 bei älteren Beständen mit schlechter energetischer Ausgangslage (z.B. bei Austausch von Nachspeicheröfen) zu erheblichen Mietzuschlägen führen, sodass sich bei solchen älteren Beständen Mieten ergeben können, die nicht nur die KdU-Grenzen übersteigen, sondern auch hinsichtlich des Preis-Leistungsverhältnisses in einem Missverhältnis zu den Neubaubewilligungsmieten stehen. In der Praxis bewegen sich die errechneten Energiekosteneinsparungen zumeist in einer Größenordnung von 40 -70 Cent.

Zur Vermeidung von Härten in Einzelfällen soll der maximal zulässige Zuschlag für die Überschreitung der Mietobergrenze auf 0,70 € begrenzt werden.

- (2) Bauliche Maßnahmen gegen Extremwetterereignisse bzw. für Klimafolgenanpassung werden im Rahmen der bestehenden Fördergrenzen explizit in den Katalog der förderfähigen Baumaßnahmen aufgenommen.

5. Konsequenzen aus dem Baurechtsmodernisierungsgesetz

Mit der Neufassung der technischen Baubestimmungen zur Landesbauordnung wird der in der Wohnraumförderung entwickelte Standard der Barrierefreiheit im Wesentlichen zum bauordnungsrechtlich verbindlich vorgegebenen Standard für den Wohnungsbau. Daher kann für die Bauvorhaben, deren Baugenehmigung nach neuer Landesbauordnung erteilt wurde, auf gesonderte Vorgaben in den Wohnraumförderungsbestimmungen zur Barrierefreiheit verzichtet werden.

Im Interesse einer nachhaltigen Vorsorge für eine barrierefreie Nutzbarkeit von geförderten Wohnungen soll bei Gebäuden, die ohne Aufzug errichtet werden, der planerische Nachweis der Nachrüstbarkeit mit einem Aufzug weiterhin erbracht werden.

6. Fortschreibung der Einkommensgrenzen

Im Wohnraumförderungsgesetz ist geregelt, dass die Einkommensgrenzen für die Förderung alle 3 Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden. Der zum 01.01.2019 fällige Dynamisierungsschritt führt zu folgenden Erhöhungen:

	2019	2018
1-Personen-Haushalt	19.350 €	18.430 €
2-Personen-Haushalt	23.310 €	22.210 €
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.360 €	5.100 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 Einkommensteuergesetz	700 €	660 €

7. Weitere Klarstellungen

Zukünftig sind alle größeren Wohnungsbauprojekte mit mehr als 70 geförderten Wohnungen dem Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen, damit sie im Rahmen der Quartiersförderung mit einem projektbezogenen Sonderbudget gefördert werden können.