

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	19.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018

### Wohnraumförderung 2018

Mit Runderlass vom 29.01.2018 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein – Westfalen (MHKBG NRW) sowohl das Wohnraumförderungsprogramm 2018 - 2022 als auch die Wohnraumförderungsbestimmungen 2018 bekannt gegeben.

Für die soziale Wohnraumförderung in NRW steht in 2018 ein Programmvolumen von insgesamt 800 Mio. € (2017: 1,1 Mrd. €) zur Verfügung.

Die Fördermittel verteilen sich 2018 und 2019 im Grundsatz zunächst wie folgt:

- Mietwohnungsbau 520 Mio. €
- Eigentumsförderung 80 Mio. €
- Modernisierung im Bestand 80 Mio. €
- Quartiersmaßnahmen 70 Mio. €
- Studentischer Wohnungsbau 50 Mio. €

Ab dem Jahr 2020 folgt eine Abschmelzung der Mittel des Mietwohnungsbau in Höhe von 20 Mio. € zugunsten der Eigentumsförderung; im Jahr 2022 eine Reduzierung der Mittel der Quartiersmaßnahmen um 20 Mio. € ebenso zugunsten der Eigentumsförderung.

Die Veränderungen der Förderbausteine sind in der Anlage 1 abgebildet.

Die Stadt Köln als Bewilligungsbehörde erhält in den Programmjahren 2018 – 2022 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets –wie in den Vorjahren- ein jährliches Globalbudget in Höhe von 75 Mio. €. Für das laufende Jahr hat das MHKBG NRW der Stadt Köln das Fördermittelkontingent bereits mit Erlass vom 15.03.2018 zugewiesen.

Um die Wettbewerbsfähigkeit des geförderten Wohnungsbaus zu steigern, hat das Land die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau für 2018 angepasst und teils nochmals verbessert.

Hierbei handelt es sich zunächst um die Anhebung der Grundpauschalen (Köln: Neubau WBS A 1.950 €/qm) und um eine deutliche Erhöhung der Bewilligungsmieten (Köln: WBS A 6,80 €/qm).

Neben den unveränderten Tilgungsnachlässen auf die Grundpauschalen (25%) wurden neue Tilgungsnachlässe für Gruppenwohnungen (25%) und Rollstuhlnutzer (50%) geschaffen. Tilgungsnachlässe für ausgewählte Zusatzdarlehen u.a. für kleine Wohnungen, Aufzüge und Passivhausstandard wurden im Gegenzug aber auf 25% abgesenkt.

Die Veränderungen der Förderkonditionen für Köln sind aus der Anlage 2 ersichtlich.

Ein erster Vergleich eines freifinanzierten und eines geförderten Bauvorhabens - bei gleichen Rahmenbedingungen - hat ergeben, dass die Eigenkapitalrendite mit der neuen zulässigen Kaltmiete von 6,80 € je qm monatlich einer freifinanzierten Kaltmiete von ca. 9,40 € je qm monatlich entspricht.

Im Bereich der Eigentumsförderung wurden Restriktionen u.a. beim energetischen Standard abgebaut und gleichzeitig die Einstiegshürde Eigenkapital durch Eigenkapitalersatz und Tilgungsnachlässe gesenkt. Hiermit strebt das Land eine Steigerung der Eigentumsquote an.

Für das Gebiet der Modernisierung von Bestandswohnungen wurde die bisherige Richtlinie „BestandInvest“ durch die neue Richtlinie „Modernisierung“ ersetzt. Hier sind Darlehen nur noch in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen möglich.

Beim selbst genutzten Wohnraum ist eine Förderung nur bei Einhaltung von Einkommensgrenzen durchführbar.

Die bisherigen Förderangebote für Pflegeheime, Denkmalschutz und Abbau von Barrieren ohne Sozialbindung fallen weg.

Eine Kurzübersicht über die neuen Fördervoraussetzungen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern ist als Anlage 3 beigefügt.

#### **Anlage 1**

Übersicht der Förderbausteine des Wohnraumförderungsprogramms (WOFP) 2018 – 2022 im Vergleich zur Förderung 2017

#### **Anlage 2**

Veränderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen für Mietwohnungen für 2018 gegenüber 2017

#### **Anlage 3**

Kurzübersicht „Soziale Wohnraumförderung 2018 - Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern“

**Gez. Dr. Rau**