

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|--|------------|
| Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren | 24.03.2022 |
| Liegenschaftsausschuss | 28.03.2022 |
| Bauausschuss | 04.04.2022 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.04.2022 |
| Unterausschuss Wohnen | 28.04.2022 |

Änderungen der Wohnraumförderung 2022

Mit Wirkung zum 14.02.2022 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein – Westfalen (MHKBG NRW) das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod) für das Programmjahr 2022 bekannt gegeben.

Für den geförderten Wohnungsbau in NRW steht in 2022 ein Programmvolumen von insgesamt 1,3 Mrd. Euro zur Verfügung. Die Steigerung zum Vorjahr (1,1 Mrd. Euro) ist bedingt durch eine Erhöhung der Finanzhilfen des Bundes um 200 Mio. Euro.

Die Fördermittel (in Euro) verteilen sich im Grundsatz zunächst wie folgt:

- Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und experimenteller Wohnungsbau 800 Mio.
- Ersterwerb, Neuschaffung und Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum 150 Mio.
- Modernisierungsmaßnahmen im Bestand 100 Mio.
- Maßnahmen der Quartiersentwicklung 200 Mio.
- Wohnungen und Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende 50 Mio.

Der Stadt Köln als Bewilligungsbehörde wurde mit Budgetierungserlass von 14.02.2022 – wie in den Vorjahren – anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches Globalbudget in Höhe von 95 Mio. Euro zugewiesen.

Wesentliche Schwerpunkte in diesem Jahr sind die neuen Standards beim Klimaschutz. Beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen muss nun der BEG Effizienzhaus 55 Standard erreicht werden und bei der Modernisierung der Bestandsgebäude der Standard BEG Effizienzhaus 100. Um weitere Anreize zu schaffen und den Baukostensteigerungen zu begegnen, wurden die Grunddarlehen deutlich um 20% und die entsprechenden Tilgungsnachlässe um 5% erhöht.

Neuschaffung von Wohnraum

Die Grundpauschale je Quadratmeter Wohnfläche steigt für Förderberechtigte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) A um 490 Euro auf 2.950 Euro, für den Neubau von Wohnungen für die Inhaber

vom WBS B um 330 Euro auf 1.960 Euro. Um eine nachhaltige Bindung von gefördertem Wohnraum zu erzielen, wurde der bisher mögliche Bindungszeitraum von 20 Jahren abgeschafft, es gibt nur die Möglichkeit einer Bindung von 25 oder 30 Jahren. Im Rahmen der Klimaanpassung wurden weitere Zusatzdarlehen eingeführt.

Eigentumsförderung

In diesem Modul wurden die Grunddarlehen, der Familienbonus und Tilgungsnachlass ebenfalls deutlich angehoben. Neu ist das Zusatzdarlehen für den BEG Effizienzhaus 40 Standard in pauschaler Höhe von 25.000 Euro.

Modernisierung von Bestandswohnraum

Der Darlehenshöchstbetrag je Wohnung beträgt nun 150.000 Euro (2021 = 120.000 Euro). Der Tilgungsnachlass steigert sich auf 25% und kann durch weitere Maßnahmen auf bis zu 35% gesteigert werden.

Wohnraum für Studierende und Auszubildende und sonstige vulnerable Personen

Beim Studierendenwohnen kann eine Steigerung der möglichen Wohnheimplatzmiete um 5 Euro auf 200 Euro verzeichnet werden. Die Grunddarlehen und Tilgungsnachlässe wurden ebenso wie in den anderen Bereichen aufgestockt. Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (4.WFNGÄndG NRW) wurde um die Zielgruppe von Personen erweitert, die ihren Wohnraum durch Gewalt verlieren.

Ankauf und Verlängerung von Bindungen

Der bereits im letzten Jahr gestartete Modellversuch des Erwerbs und Verlängerung von Belegungsbindungen wird nunmehr auf 67 Kommunen erweitert und die Konditionen verbessert, um eine höhere Erfolgsquote zu erreichen. Bei den in der Bindung befindlichen Wohnungen sind nun vorzeitige Verlängerungen um wahlweise 10 oder 15 Jahre möglich. Hierbei wird ein Tilgungsnachlass von 15 Prozent für eine zehnjährige Verlängerung und 20 Prozent für weitere 15 Jahre auf die Restvaluta festgelegt. Für die jeweilige Dauer der Bindungsverlängerung fallen keine Zinsen an. Die neuen Konditionen für den Erwerb von Bindungen werden in Kürze in einer gesonderten Regelung, den Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen (BEB) erlassen.

Die Veränderungen der Förderkonditionen 2022 für Köln sind aus der Anlage 1 ersichtlich.

Kurzübersichten der neuen Fördervoraussetzungen für die Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern, der Förderung von selbstgenutzten Wohnraum sowie der Modernisierungsförderung sind als Anlagen 2-5 beigefügt.

Anlage 1

Veränderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen für Mietwohnungen für 2022 gegenüber 2021

Anlage 2

Kurzübersicht „Öffentliche Wohnraumförderung 2022“ - Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern“

Anlagen 3a/3b

Kurzübersichten „Öffentliche Wohnraumförderung 2022“ - Eigentumsförderung“

Anlage 4

Kurzübersicht „Öffentliche Wohnraumförderung 2022“ - Modernisierung“

Anlage 5

Kurzübersicht „Öffentliche Wohnraumförderung 2022“ – Wohnraum für Studierende und Auszubildende“