

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	15.04.2021
Liegenschaftsausschuss	19.04.2021
Bauausschuss	26.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Änderungen der Wohnraumförderung 2021

Mit Runderlass vom 02.02.2021 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein – Westfalen (MHKBG NRW) sowohl das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum (RL Mod) für das Programmjahr 2021 bekannt gegeben.

Für den geförderten Wohnungsbau in NRW steht in 2021 – wie im Vorjahr – ein Programmvolumen von insgesamt 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung.

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

- Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, und experimenteller Wohnungsbau 700 Mio. €
- Ersterwerb, Neuschaffung und Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum 150 Mio. €
- Modernisierungsmaßnahmen im Bestand 100 Mio. €
- Maßnahmen der Quartiersentwicklung 100 Mio. €
- Wohnungen und Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende 50 Mio. €

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

Eine wesentliche Neuerung für dieses Jahr ist die Neustrukturierung der Richtlinien. Ziele sind die Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit, die Reduzierung der Fehleranfälligkeit und die Steigerung des Wiedererkennungswerts. Um dies zu erreichen, wurden die bisherigen eigenständigen Studierendenwohnheimbestimmungen, die Bedingungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und die technischen Richtlinien, die bisherigen Anlagen 1 und 2, in die WFB 2021 integriert.

Um die Wettbewerbsfähigkeit des geförderten Wohnungsbaus zu steigern, hat das Land NRW die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau für dieses Jahr weiter verbessert. Die Grundpauschale für die Neuschaffung von Wohnraum für Förderberechtigte Wohnberechtigungsschein (WBS) A steigt um 200 Euro/qm auf 2.450 Euro/qm, für den Neubau von Wohnungen für die Inhaber vom WBS B um 180 Euro/qm auf 1.630 Euro/qm. Die max. Bewilligungsmieten wurden ebenfalls um je 0,20 Euro/qm Wohnfläche angehoben (WBS A=7,00 Euro/qm, WBS B=7,80 Euro/qm).

Aufgrund von Harmonisierungen sind einige bisherige Zusatzdarlehen in das Grunddarlehen aufge-

gangen. Neben den unveränderten Tilgungsnachlässen auf die Grundpauschalen (25%) betragen die Tilgungsnachlässe für alle verbliebenden Zusatzdarlehen nun einheitlich 50%. Weiterhin entfällt ab diesem Jahr der einmalige Verwaltungskostenbeitrag (VKB) in Höhe von 0,4%, der laufende jährliche VKB wird auf Restvaluta umgestellt.

Im Bereich der Eigentumsförderung wurden die Grunddarlehen und der Familienbonus angehoben. Für das Gebiet der Modernisierung von Bestandswohnraum wurde die RL Mod adäquat der WFB neu strukturiert und angepasst. Der Darlehenshöchstbetrag je Wohnung beträgt nun 120.000 Euro (2020 = 100.000 Euro). weiterhin ist eine Erhöhung des Tilgungsnachlasses durch ökologische Dämmstoffe und KfW100 Standard von je 5% möglich. Auch hier gelten die verbesserten Bedingungen beim VKB.

Ab 2021 wird in ausgewählten Städten ein Modellversuch zum Erwerb oder Verlängerungen von Belegungsbindungen durchgeführt. Bisher war eine Verlängerung nur mit den bestehenden Konditionen (höherer Zinssatz, geringere Fördermiete und kein Tilgungsnachlass) möglich. Nun besteht die Möglichkeit einen Zinssatz von 0% auf die Restschuld, einen Tilgungsnachlass von 10% und die aktuelle Bewilligungsmiete festzulegen.

Die Veränderungen der Förderkonditionen 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 Anlage 2-4 beigefügt.

Anlage 1

Veränderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen für Mietwohnungen für 2021 gegenüber 2020

Anlage 2

Kurzübersicht „Soziale Wohnraumförderung 2021 - Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern“

Anlagen 3a/3b

Kurzübersichten „Soziale Wohnraumförderung 2021 - Eigentumsförderung“

Anlage 4

Kurzübersicht „Soziale Wohnraumförderung 2021 - Modernisierung“

Gez. Dr. Rau