

# Geförderter Wohnungsbau NRW und Siegen-Wittgenstein

Ausschuss für Soziales, Familie und Senioren der  
Stadt Siegen  
am 26. Januar 2022

# Förderjahr 2021- Mietwohnungen

Budget: 8,4 Mio. €

5 Anträge über 61 WE

	Kreis Si-Wi	Siegen
Bewilligt	2 (33 WE)	0
Zurückgezogen	1 (4WE)	1 (4 WE)
In Bearbeitung	2 (25 WE)	1 (12 WE)

Bewilligte Mittel: 4,4 Mio. €

# Förderjahr 2021- Eigenheime

Budget: 1,4 Mio. €

4 Anträge über 4 WE

	Kreis Si-Wi	davon Stadt Siegen
Bewilligt	2	0
Antrag zurückgezogen	2	1

Bewilligte Mittel: ~ 280.000 €

Faktoren:

- Steigende Grundstücks- und Immobilienpreise
- Steigende Baukosten
- Größere Unsicherheiten in niedrigeren Einkommensklassen aufgrund der Pandemie

# Förderjahr 2021 - Modernisierung

Budget: 1,5 Mio. €

3 Anträge über 3 WE (Eigenheimbereich)

	Kreis Si-Wi	davon Siegen
Bewilligt	1	0
Antrag zurückgezogen	1	1
in Bearbeitung	1	0

Bewilligte Mittel:

~ 120.000 €

# Überblick

- Förderung durch das Land NRW
  - Neuschaffung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB)
  - Modernisierung (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod)
- Förderung durch den Kreis Siegen-Wittgenstein
  - Mietwohnungen (Neubau und Modernisierung)
  - Eigenheime (Erwerb und Modernisierung)

# Mietwohnungsbau 2021 und Ausblick 2022

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Voraussichtliche Änderungen 2022 in grün  
Gesetzliche Umsetzung erfolgt  
wahrscheinlich ca. März 2022

# Mietwohnungsbau NRW 2021 (WFB)

## Was wird gefördert?

Neuschaffung von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern
- Gruppenwohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

# Mietwohnungsbau NRW 2021

## Leistung und Gegenleistung

- Darlehen mit niedrigen Zinsen langfristig festgelegt
- Erhöhte Förderpauschalen
- Tilgungsnachlässe („Zuschuss“)
- Belegungsbindung
- Mietbindung
- Qualitätsanforderungen, u.a.
  - GEG (wie bei Bauantrag)

Neu: BEG-Standard „Effizienzhaus 55“
  - Barrierefreiheit (analog zur BauO NRW)
  - Wohnumfeld
- Antragsverfahren vor Darlehensvertrag



## Mietpreis- und Belegungsbindung

↓ Entfällt ab 2022

- Für wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre
- Belegungs- bzw. Besetzungsrecht für diesen Zeitraum
- Örtliche Bewilligungsmiete gem. Mietniveau  
→ 5,90 €/m<sup>2</sup>
- Vermietung an Personen mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein

2022: Bei Erreichen „Effizienzhaus 40“  
→ Erhöhung um 0,10 €

## Zielgruppe Wohnberechtigungsschein:

Haushalte, die die gesetzliche Einkommensgrenze einhalten (Einkommensgruppe A) bzw. diese um nicht mehr als 40 % überschreiten (Einkommensgruppe B)

Zutreffend für

- 47% aller Haushalte in NRW
- davon
  - 40 % Erwerbstätige (junge Familien, Alleinerziehende...)
  - 40 % Rentnerhaushalte
  - 20 % Erwerbslose

Ca. 70% aller Rentnerhaushalte in NRW sind wohnberechtigt!

# Mietwohnungsbau NRW 2021

## Wie hoch ist das Darlehen?

Grundpauschale (Neubau) pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche

In allen Mietniveaus im Kreis Siegen-Wittgenstein

- Einkommensgruppe A: 2.180 €/m<sup>2</sup>
- Einkommensgruppe B: 1.320 €/m<sup>2</sup>

2022:  
2.510 €  
1.520 €

## Zusatzdarlehen I:

- Standortbedingte Mehrkosten  
→ z.B. Abbruch Bestand, Bodenuntersuchung etc.
- Besondere Wohnumfeldqualitäten
- Passivhausstandard: 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bauen mit Holz  
→ 0,80 €/kg Neu: 1,10 €/kg Holz, max. 15.000 €/WE  
→ Zertifizierung notwendig
- Mieteinfamilienhäuser: 10.000 € pro Haus

## Zusatzdarlehen II

- Ein Mehr an barrierefreiem Wohnen  
= Darlehen für Einzelmaßnahmen oder zielgruppengebundene Maßnahmen (für Schwerbehinderte/Rollstuhlnutzer)
- Städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten
- **Neu: Klimabonus**  
bei Erreichen des Standards „Effizienzhaus 40“  
→ 250 €/m<sup>2</sup>

# Mietwohnungsbau 2020

## Darlehenskonditionen

### Zinsen:

**0,00 % Zinsen p.a. für 15 Jahre fest;** 0,5 % für restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung, danach marktübliche Verzinsung

### Verwaltungskostenbeitrag:

laufend 0,5 % p.a.

### Auszahlung:

100 %

### Tilgung:

1 % p.a.; auf Antrag auch 2 % p.a.

## Darlehenskonditionen

**Tilgungsnachlass (= Teilschulderlass)**

auf Grundpauschale 15 %

Ab 2022:

Bei 25-jähriger Bindung: 20 %

Bei 30-jähriger Bindung: 25 %

auf alle Zusatzdarlehen: 50 %

# Modernisierung im Bestand (RL Mod)



# Modernisierung im Bestand 2020

Was wird gefördert?

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Abbau von Barrieren
- Änderung und Erweiterung von Wohnraum
- Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung
- Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Instandsetzungsmaßnahmen, die gleichzeitig durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten ausmachen

# Modernisierung im Bestand 2020

## Wie hoch ist das Darlehen?

- Bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- maximal 120.000 € pro Wohnung

2022: 150.000 €

# Modernisierung im Bestand 2020

## Darlehenskonditionen

### Zinsen:

15 Jahre

- für die ersten **10 Jahre der Laufzeit zinsfrei**
- danach 0,5 % für die restliche Zinsverbilligungsdauer

### Verwaltungskostenbeitrag:

- laufend 0,5 % p.a.

### Auszahlung:

- 99,6 %

### Tilgung:

- 2 % p.a.

### Tilgungsnachlass:

#### 20 % des Gesamtdarlehens

2022: 25 % bei Standard Effizienzhaus 100

- + 5 %, wenn durch die Modernisierung ein überdurchschnittlicher energetischer Standard erreicht wird = Effizienzhaus 85
- + 5 %, wenn die Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen durchgeführt wird

# Sonstige Neuerungen in der Landesförderung

# Sonstige Neuerungen

- **Erhöhung** der Förderpauschalen im Eigentumsbereich (Neubau/Erwerb)
- **Erhöhung** der Förderpauschalen für Wohnheime für Studierende und Auszubildende
- **Erhöhung** der Förderpauschalen bei Modernisierung von Studierenden-/Auszubildendenwohnheimen
- **Erhöhung** der Förderpauschalen bei Wohnheimen für Menschen mit Behinderung

# Wohnraummobilisierung in Siegen-Wittgenstein

# Kommunales Förderprogramm Kreis Siegen-Wittgenstein

- **Zuschussförderung**

- I. Mietwohnungen (in Mehrfamilienhäusern)

- Neubau (Kopplung mit WFB)
    - Modernisierung (Kopplung mit RL Mod)

- II. Mietwohnraum in selbst genutzten  
Eigenheimen

- Modernisierung
    - (Re-)Aktivierung von Leerstand

# Kommunales Förderprogramm

## I. Mietwohnungsbau und Modernisierung

### Voraussetzungen

Neu: ab 50 m<sup>2</sup>

- Abgeschlossene Wohnungen ~~zwischen 50 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>~~, welche erstmalig zu Mietzwecken zur Verfügung gestellt werden
- Gleichzeitige Inanspruchnahme der Landesförderung (WFB o. RL Mod)
- Fremdvermietung an Wohnberechtigte
- Einhaltung der Mietobergrenzen nach WFB/RL Mod



# Kommunales Förderprogramm

## I. Mietwohnungsbau und Modernisierung

### Höhe der Förderung

Miete nach WFB x Wohnfläche des Förderobjektes x 12 = Jahresmiete

25 % der Jahresmiete = Förderbetrag

Auszahlung verteilt auf 5 Jahre =  
jährlich 20 % des Förderbetrages

# Kommunales Förderprogramm

## I. Mietwohnungsbau und Modernisierung

### Beispiel:

Neubau von 10 Wohnungen á 60 m<sup>2</sup> in Siegen  
(Mietobergrenze 5,90 €/m<sup>2</sup>)

$5,90 \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2 \times 12 = 42.480 \text{ €}$  (Jahresmiete)

$25\% \times 42.480 = \mathbf{10.620 \text{ €}}$  (Förderbetrag ges.)

Jährliche Auszahlung: 2.124 €

**Zuschuss i.H.v. 0,29 €/m<sup>2</sup>/Monat**

# Kommunales Förderprogramm

## II. Erwerb und Modernisierung von bestehenden Wohngebäuden zur Eigennutzung

### Voraussetzungen

- Bestandswohngebäude älter als 50 Jahre, die
  - bewohnbar sind (keine Schrottimmobilien)
  - funktionierende Heizung, dichtes Dach aufweisen und
  - Eine ausreichende Unterbringung für den antragstellenden Haushalt sicherstellen.
- Antragsteller muss das Gebäude ab Förderung min. 5 Jahre selbst nutzen.

### Gefördert werden:

- Erwerb
- Modernisierung = alle baulichen Maßnahmen zu verstehen, welche den Gebrauchswert des Wohnraumes bzw. des Gebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, Barrieren reduzieren oder die Energieeffizienz erhöhen. Reine Erhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig

# Kommunales Förderprogramm

## II. Mietwohnraum im selbstgenutzten Eigenheim

### Höhe der Förderung

Grundpauschale	5.000 €
Für jedes Kind U18	+1.000 €
Junge Familien/Paare U50	+ 1.000 €

**Maximal gesamt: 8.000 €**

Die Fördersumme darf die Gesamtkosten der Modernisierung nicht überschreiten. Andere Modernisierungsförderungen sind vorrangig zu beantragen.

# Interesse? Sprechen Sie uns gerne an!

Ramona Stahl

Sachgebietsleiterin

Tel.: 0271/333-1914

[r.stahl@siegen-wittgenstein.de](mailto:r.stahl@siegen-wittgenstein.de)

Astrid Pohl

Beratung und Antragsbearbeitung

Tel.: 0271/333-1944

[a.pohl@siegen-wittgenstein.de](mailto:a.pohl@siegen-wittgenstein.de)

Ina Wuntke

Beratung

Tel.: 0271/333-1903

[i.wuntke@siegen-wittgenstein.de](mailto:i.wuntke@siegen-wittgenstein.de)