



Wohraumförderung 2015/2016 in NRW Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü)

Detlef Münz

Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Themenübersicht

- Ausgangslage - Einführung
- Rechtliche Grundlagen
- RL Flü
- Beispiele

Ausgangslage



- **Wohnraumsituation in Dortmund**
 - rd. 92.000 Wohngebäude
 - knapp 316.000 Wohnungen (= Haushalte)
 - ca. 77 % verteilen sich auf Mietwohngebäude
 - rd. 1000 Fertigstellungen und Baugenehmigungen pro Jahr
 - Leerstandsquote liegt bei knapp 2 % (rd. 6.500 WE), Tendenz weiter sinkend
 - In rechtsverbindlichen B-Plänen stehen 230 Hektar Wohnbauflächen zur Verfügung.
(= 7.700 WE je zur Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau)

Ausgangslage



Bevölkerungszahl (596.000) steigt aus verschiedenen Gründen weiter an:

- Zuzüge normaler Haushalte
- Zuzüge älterer Menschen aus dem Umland
- Zuzüge von Studenten
- Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen

Ausgangslage

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Personenkreis Flüchtlinge

- Keine belastbare Wohnraumbedarfsprognose
(wie viele WE, welche Wohnungstypen)

5

Ausgangslage

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Personenkreis Flüchtlinge

- Keine belastbare Wohnraumbedarfsprognose
(wie viele WE, welche Wohnungstypen)
- **Modellrechnung des MBWSV (Dortmund)**
Zahl der Flüchtlingshaushalte/Wohnungsnachfrage
= mehr als 6.000 bzw. mehr als 8.000 WE
Bedarf an zusätzlichen WE
= mehr als 4.000 bis 6.000 WE bzw. mehr als 6.000 WE

6

Ausgangslage

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Personenkreis Flüchtlinge

- Keine belastbare Wohnraumbedarfsprognose (wie viele WE, welche Wohnungstypen)
- Modellrechnung des MBWSV (Dortmund)
Zahl der Flüchtlingshaushalte/Wohnungsnachfrage
= mehr als 6.000 bzw. mehr als 8.000 WE
Bedarf an zusätzlichen WE
= mehr als 4.000 bis 6.000 WE bzw. mehr als 6.000 WE
- **Wohnraum muss kurzfristig zur Verfügung stehen**

7

Ausgangslage

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Personenkreis Flüchtlinge

- Keine belastbare Wohnraumbedarfsprognose (wie viele WE, welche Wohnungstypen)
- Modellrechnung des MBWSV (Dortmund)
Zahl der Flüchtlingshaushalte/Wohnungsnachfrage
= mehr als 6.000 bzw. mehr als 8.000 WE
Bedarf an zusätzlichen WE
= mehr als 4.000 bis 6.000 WE bzw. mehr als 6.000 WE
- Wohnraum muss kurzfristig zur Verfügung stehen
- **Schaffung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen (Fördermix)**

8

Ausgangslage



Personenkreis Flüchtlinge

- Keine belastbare Wohnraumbedarfsprognose (wie viele WE, welche Wohnungstypen)
- Modellrechnung des MBWSV (Dortmund)
Zahl der Flüchtlingshaushalte/Wohnungsnachfrage
= mehr als 6.000 bzw. mehr als 8.000 WE
Bedarf an zusätzlichen WE
= mehr als 4.000 bis 6.000 WE bzw. mehr als 6.000 WE
- Wohnraum muss kurzfristig zur Verfügung stehen
- Schaffung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen (Fördermix)
- **Streuung in den Wohnungsbestand**

9

Ausgangslage



- **Wie bekommen wir das hin?**

Zielgerichtete Förderung durch Bereitstellung zinsgünstiger *Darlehen* und *Zuschüsse* in Form von Tilgungsnachlässen

zur Schaffung einer Förderkulisse zur verstärkten Bereitstellung von Wohnraum

10

Rechtliche Grundlagen



- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW (WFNG NRW)
- Wohnraumförderungsprogramm NRW 2014 – 2017 (WoFP 2014 – 2017)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü)

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen



Neubau oder Schaffung von Wohnungen im Bestand (Baukosten > 650 €/m²)

Wohnraumqualitäten

Die Wohnungsbauqualitäten für **Neubau** richten sich nach den WFB – wie für den normal geförderten Wohnungsbau.

Die Wohnungsbauqualitäten für bei der **Schaffung von Wohnraum im Bestand** sind die Vorgaben zur Herrichtung von Wohnraum zu beachten.

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Neubau oder Schaffung von Wohnungen im Bestand (Baukosten > 650 €/m²)

	Nach EnEV 2015	Nach EnEV 2016
Förderdarlehen	1.500 / 1.125 €/m²	1.605 / 1.205 €/m²

Div. Zusatzdarlehen für

- kleine Wohnungen
- Mieteinfamilienhäuser
- Aufzüge

Tilgungsnachlässe: 25 % auf das Grunddarlehen, 50% auf die Zusatzdarlehen

13

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Neubau oder Schaffung von Wohnungen im Bestand

Bedingungen:

- Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 od. 25 Jahre
- 0 % Zinsen für die ersten 10 Jahre
- 0,5 % Zinsen für die restliche Laufzeit der Bindungen
- 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag
- 2 % Tilgung
- 20 % Eigenleistung

- Die Verzinsung nach Auslauf der Bindungen erfolgt zu marktüblichem Zinssatz

14

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge Schaffung von Wohnraum im Bestand

Wohnraumqualitäten

Der Wohnraum muss hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern geeignet sein.

15

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge

Förderdarlehen

Die Kosten für alle notwendigen Arbeiten werden zu 100 % als Darlehen finanziert. Der Kostenrahmen darf max. 650 €/m² betragen.

Es wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 30 % der Darlehenssumme gewährt.

16

RL Flü – Förderfähige Maßnahmen



Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge

Bedingungen:

- Mietpreis- und Belegungsbindungen für 10 Jahre
- 0 % Zinsen für die Dauer der Bindungen (10 Jahre)
- 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag
- 4 % Tilgung

- Die Verzinsung nach Auslauf der Bindungen erfolgt zu marktüblichem Zinssatz
- Die Kosten sind nach Abschluss der Maßnahmen nachzuweisen.

17

Beispielberechnungen



Förderung zur Neuschaffung von **Wohnungen für Flüchtlinge**

30 WE, davon 20 Kleinwohnungen, Wohnfläche 2.000 m², 20% EK

Baudarlehen:		Tilgungsnachlässe
Grundpauschale	3.000.000 €	750.000 € 25%
Zusatzdarlehen:		
Kleinwohnungen	100.000 €	50.000 € 50%
Aufzug	75.000 €	37.500 € 50%
Summen:	3.175.000 €	837.500 €

18

Beispielberechnungen



Förderung zur Herrichtung von Wohnungen für Flüchtlinge

Mit der Herrichtung der Wohnungen im Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten in Höhe von 1.000.000 Euro, kein EK erforderlich

Baudarlehen		Tilgungsnachlässe
Grundpauschale	1.000.000€	300.000 € 30%

19

Das Verfahren



- **Antragsverfahren**
 - Der Antrag ist nach vorgeschriebenem Muster mit den darin angegebenen Unterlagen beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung zu stellen.
 - Anträge sind erhältlich über www.nrwbank.de
 - **Vor Erteilung der Förderzusage darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.**

20



Was passiert mit den Wohnungen, wenn keine Flüchtlinge und Asylbewerber mehr unterzubringen sind?

Neu errichtete Wohnungen werden für Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, zur Verfügung gestellt und genutzt. Absprache mit der Bewilligungsbehörde erforderlich.

Im Bestand geschaffener oder hergerichteter Wohnraum kann auf Antrag wie nach den WFB geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn er so hergerichtet wird, dass er die Qualitätsanforderungen der WFB erfüllt. Für Maßnahmen, um diese Qualitäten zu erreichen, können Fördermittel beantragt werden.

21



- Das Ziel, den Wohnungsbestand zukunftssicher zu gestalten, muss ein Ziel wohnungswirtschaftlicher Investitionen sein. Die politischen Rahmenbedingungen hierzu sind vorhanden.
 - Fördermittel sind in ausreichendem Maße vorhanden
 - Der Einsatz von Fördermitteln ist aufgrund des aktuellen Wohnraumförderprogramms bis zum Ende des Jahres 2017 gesichert
 - Dortmund verfügt bis 2017 über ein jährliches Globalbudget von 30 Mio. Euro, Höhere Förderungen sind möglich (2015 = 48,7 Mio. Euro)

22



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt: Amt für Wohnen und
Stadterneuerung

Tel.: (0231) 50-22649

E-Mail: wohnungsamt@stadtdo.de