

# Wohnungsbauoffensive + Soziale Wohnraumförderung in Paderborn

24.06.2016

Sigrid Koeppinghoff

Studentisches Wohnen, Querweg, Paderborn  
Bild: RSK ARCHITEKTEN

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



# Wohnungsbauoffensive

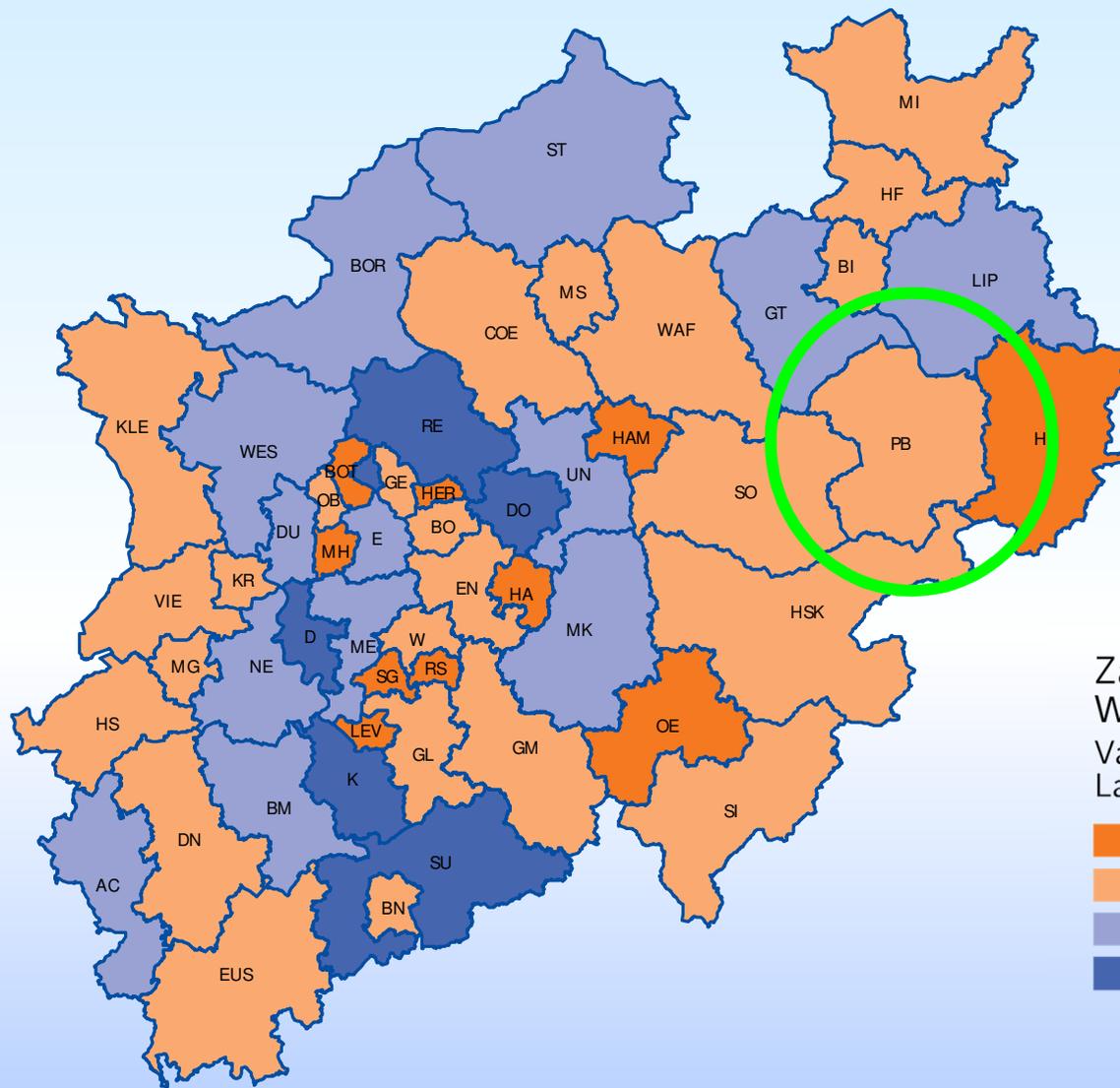
## Neubaubedarf in Nordrhein-Westfalen

1. durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und den zu erwartenden Familiennachzug bedingte zusätzliche Neubaunachfrage
  - Basis: eigene Berechnungen gemeinsam mit der NRW.BANK
  
2. demografisch bedingte Neubaunachfrage
  - Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015

# Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge

## Wohnungsneubaunachfrage durch Zuwanderung von Flüchtlingen; Annahmen der Modellrechnung:

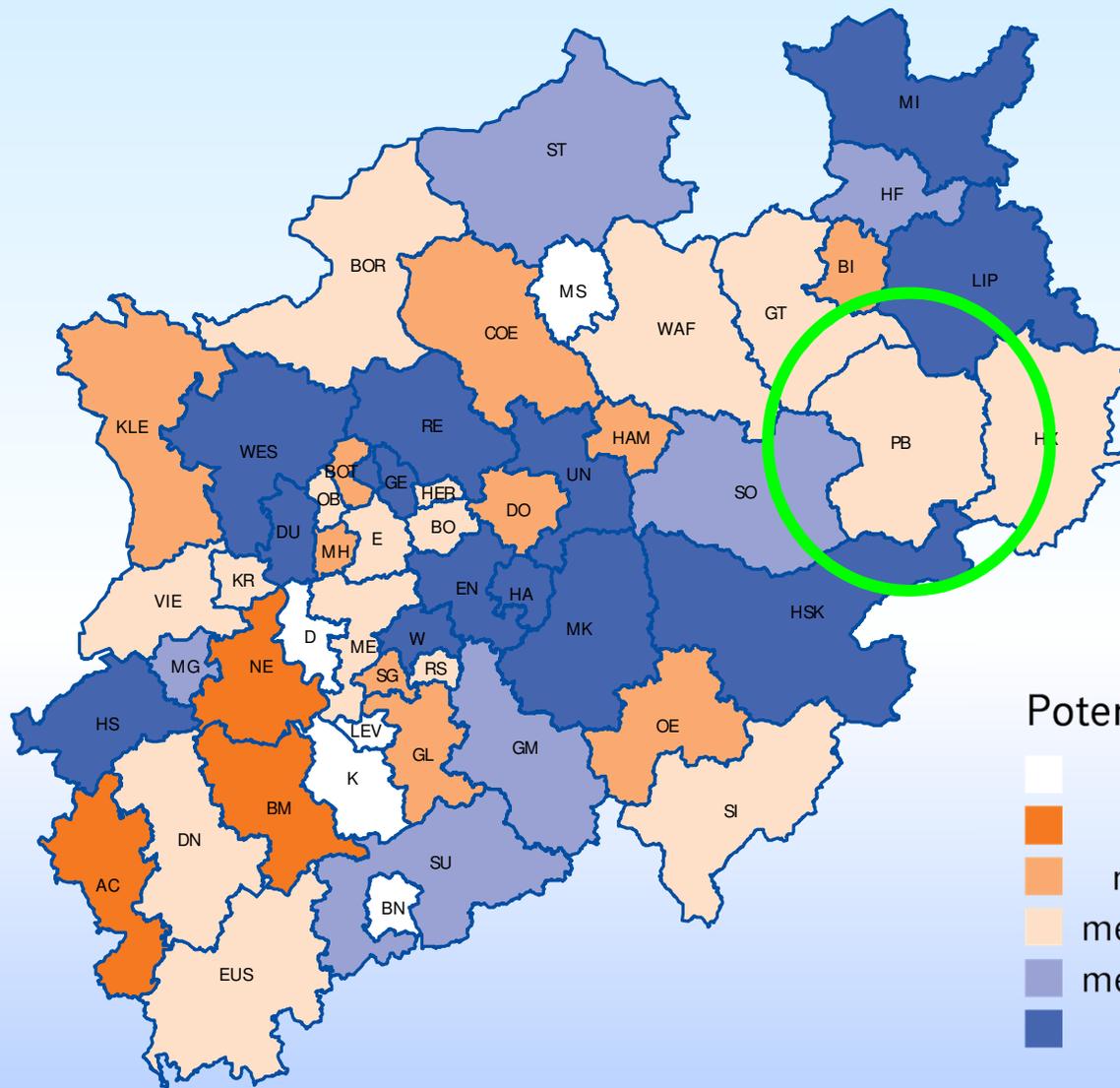
- insgesamt 250.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in NRW in den Jahren 2015 und 2016 = **500.000 Personen**
  - im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug; durchschn. Haushaltsgröße der Zugewanderten: 2,5 Personen je Haushalt = **200.000 Haushalte**
  - Berücksichtigung des mobilisierbaren Wohnungsleerstands; **ca. 80.000 Wohnungen mobilisierbarer Leerstand**
- **Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum** nach Nutzung des Leerstands je nach Verteilung der Haushalte zwischen rund **120.000 und 130.000 Wohnungen**



### Zahl Flüchtlingshaushalte / Wohnungsnachfrage

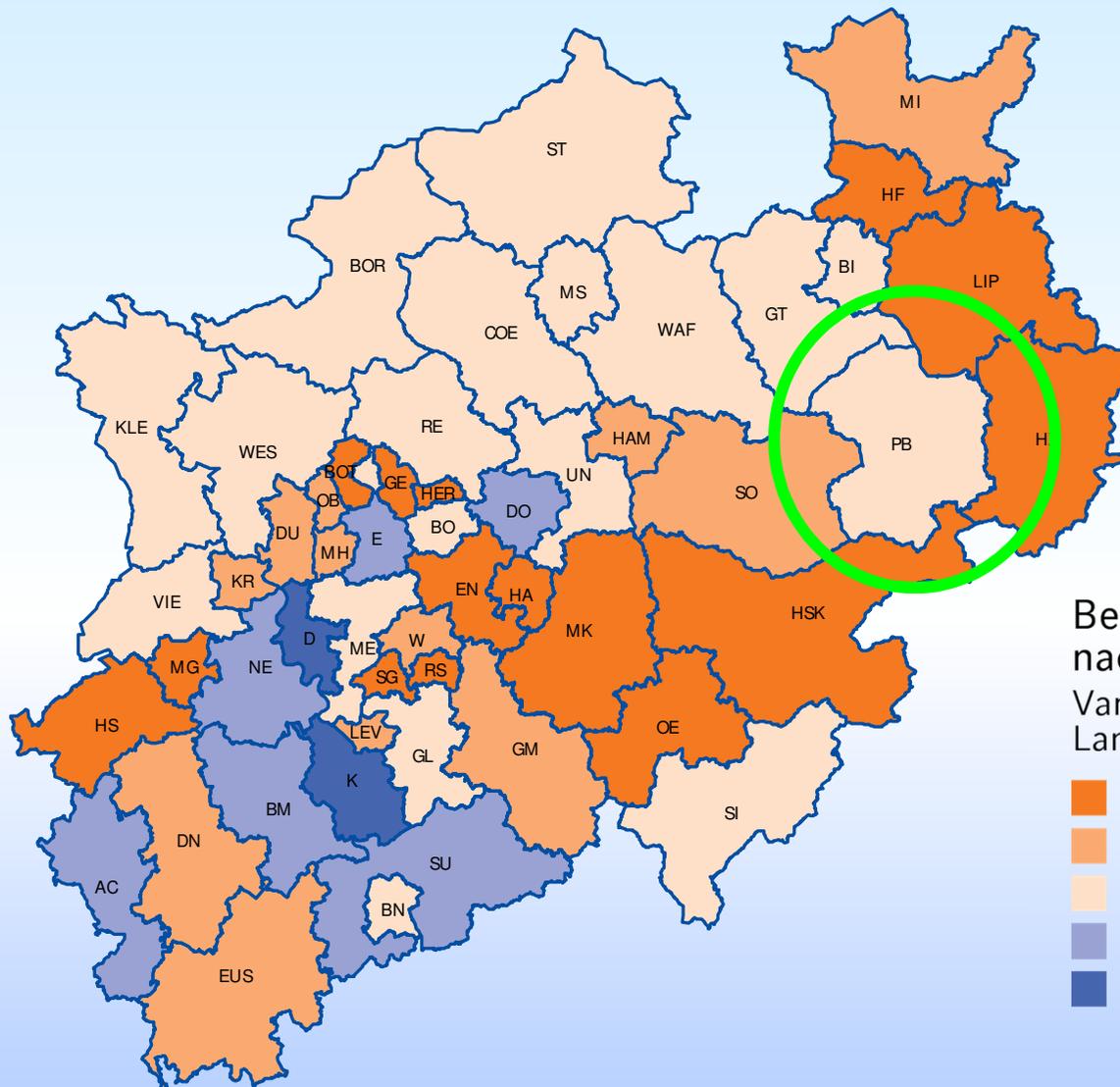
Var. A: Verteilung der Haushalte nach  
Landesschlüssel

- bis zu 2.000 Haushalte
- mehr als 2.000 bis 4.000 Haushalte
- mehr als 4.000 bis 6.000 Haushalte
- mehr als 6.000 Haushalte



### Potentiell mobilisierbarer Leerstand

- kein mobilisierbarer Leerstand
- bis 500 Wohnungen
- mehr als 500 bis 1.000 Wohnungen
- mehr als 1.000 bis 1.500 Wohnungen
- mehr als 1.500 bis 2.000 Wohnungen
- mehr als 2.000 Wohnungen



Bedarf an zusätzlichen Wohnungen  
nach Nutzung Leerstand  
Var. A: Verteilung der Haushalte nach  
Landesschlüssel

- bis zu 1.000 Wohnungen
- mehr als 1.000 bis 2.000 Wohnungen
- mehr als 2.000 bis 4.000 Wohnungen
- mehr als 4.000 bis 6.000 Wohnungen
- mehr als 6.000 Wohnungen

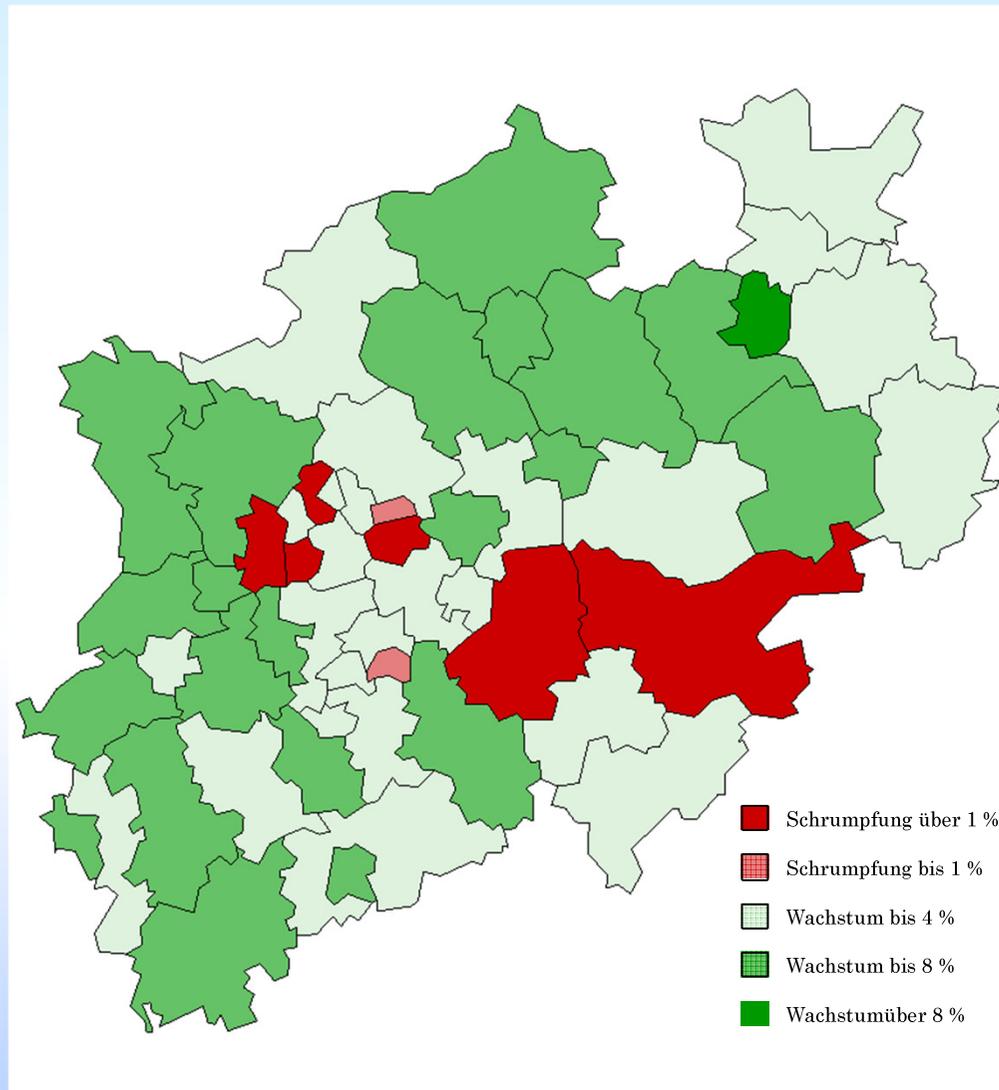
## Demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

- Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015
  - Berücksichtigt Binnenwanderung
  - Außenwanderung ohne aktuelle Flüchtlingszuwanderung
- Entwicklung bis 2020
  - Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %
  - Nach Nutzung des regional z. T. vorhandenen strukturellen Leerstands verbleibt bis 2020 Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW

## Ergebnis der Haushaltemodellrechnung

**2014 - 2020:**

- Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %.
- Nach Nutzung des regional z.T. vorhandenen strukturellen Leerstands verbleibt bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW.



stärkstes Wachstum:

Bielefeld: + 8,7 %

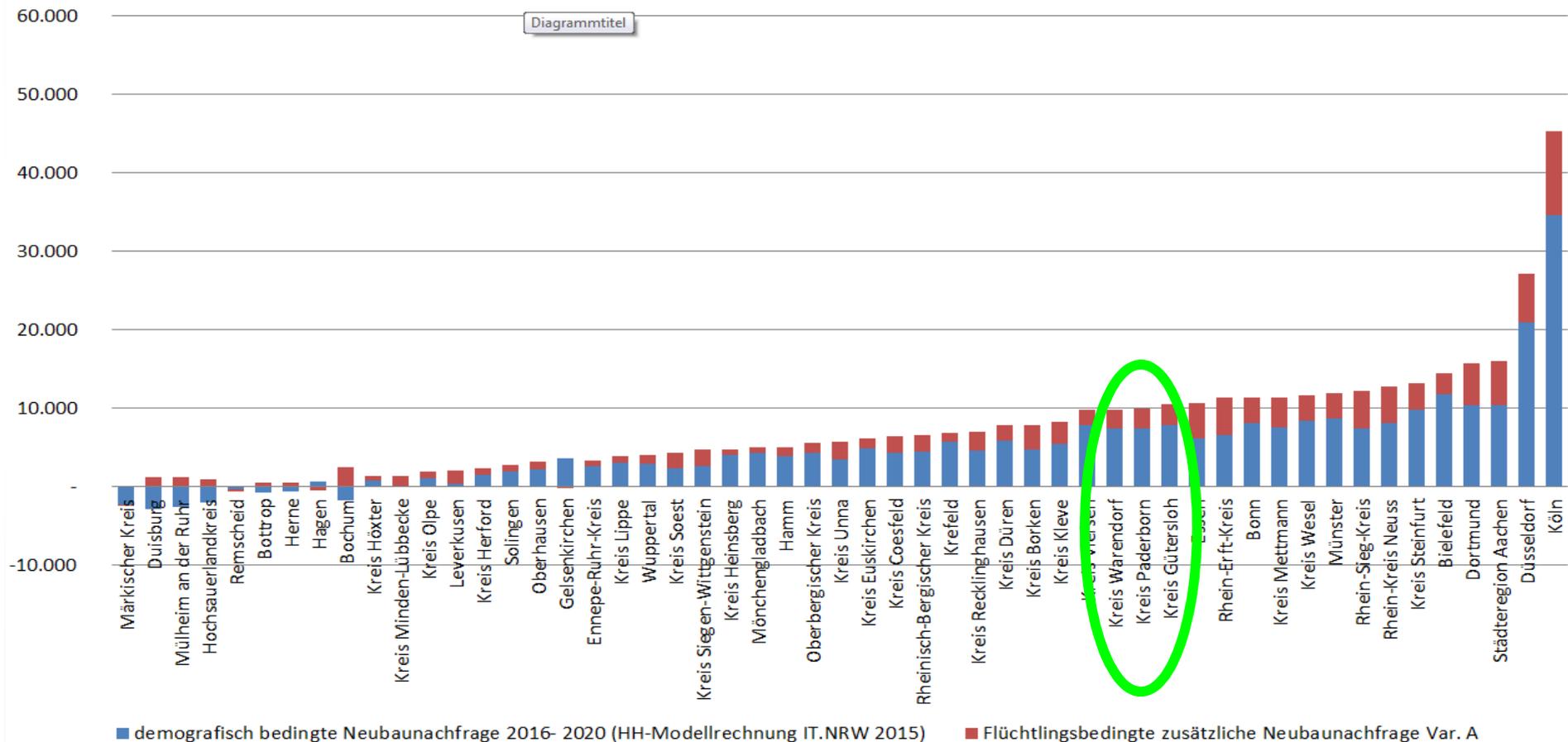
stärkste Schrumpfung:

Mülheim an der Ruhr: - 3,4 %

## **Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene: Demografie + Flüchtlinge**

- Insgesamt entsteht in Nordrhein-Westfalen bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen.
- Die Wohnungsmärkte bleiben regional extrem heterogen. In 6 bzw. 7 Kreisen und kreisfreien Städten besteht keine quantitative Neubaunachfrage, in allen anderen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt. Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung um über 2% und einem Wachstum von 11% in den nächsten 5 Jahren.

## Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. A)



# Ergebnisse für den Kreis Paderborn

– Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge	3.500
– Mobilisierbarer Leerstand	1.000
– Neubaubedarf wegen Zuwanderung	2.500
– Zusätzliche Haushalte lt. IT.NRW 2016 – 2020	7.400
– Gesamter Neubaubedarf ca.	10.000

# Schlussfolgerungen

- Bautätigkeit bisher schon zu gering
- Demografische Entwicklung als wesentlicher Faktor der Zusatznachfrage
- Aus Flüchtlingen werden Mieter
- weitere Verknappung im preiswerten Segment zu erwarten
- Notwendig ist mehr Wohnungsbau in allen Segmenten

# Konsequenzen für die Wohnungspolitik

- Deutliche Verbesserung der Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau durch Tilgungsnachlässe
- Besondere Förderprogramme für Flüchtlingsunterbringung
- Unterstützung der geplanten Verbesserung der Abschreibungsbedingungen – bei klarer Kritik an der Ausgestaltung

# Konsequenzen für die Wohnungspolitik

- Restriktionen für den Wohnungsbau liegen derzeit nicht in der Finanzierung sondern in der Verfügbarkeit geeigneter Flächen
- Regionalkonferenzen zur Flächenverfügbarkeit
- Wohnungsbau und Stadtentwicklung sind Chefsache

# Wohnraumförderung in NRW

- **Neubau**

Schaffung von **zukunftsfähigen bezahlbaren (neuen) Wohnungen für alle mit guten Qualitäten**

- **Bestand**

**Modernisierung / Sanierung / Ersatz**  
von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum  
**Abbau von Barrieren im Bestand**

- **Quartiere**

Entwicklung von (Wohn)-Quartieren,  
**Aufwertung des Wohnumfelds,**  
**Infrastruktur, soziale Räume**



Quelle Fotos: „Zuhause im Quartier“

Neuss, Südliche Furth

# Wohnraumförderung in NRW

... leistet einen bedeutenden Beitrag zur Stadtentwicklung, und ist wirtschaftlich attraktiv durch

- ein verlässliches Mehrjahresprogramm
- langfristige zinsgünstige Darlehen
- mit Tilgungsnachlässen

# Jährliches Fördervolumen 2014 - 2017

- 450 Mio. € Mietwohnungsneubau
- 150 Mio. € Bestandsmaßnahmen
- 80 Mio. € Eigentumsförderung
- 70 Mio. € Quartiersentwicklungen
- 50 Mio. € Studentisches Wohnen

---

➤ **800 Mio. €**

**Fördervolumen p.a.**

**Geplant**

**2016/2017**

**1,1 Mrd. € jährlich**

# Förderstrategie im Sozialen Mietwohnungsbau

## Förderung:

Zinsgünstige Baudarlehen  
und **Tilgungsnachlässe**

## Gegenleistung:

Qualitätsanforderungen und  
Mietpreis- und Belegungs-  
bindungen zugunsten von  
Mieter\*innen innerhalb der  
Einkommensgrenzen

# Für wen wird Wohnraum gefördert?

Für die wohnberechtigten Haushalte in NRW.

Sie erhalten einen Wohnberechtigungsschein (WBS), wenn ihr Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 WFNG NRW liegt.

Ca. **40 % aller Haushalte** haben Anspruch auf einen WBS.

Über **80 % der Älteren** könnten einen WBS erhalten.

# Einkommensgrenzen 2016

<b>Mögliches Brutto-Jahreseinkommen</b>	<b>Einkommensgrenze nach § 13 WFNG</b>	<b><u>Einkommens-</u> <u>gruppe A</u></b>	<b><u>Einkommens-</u> <u>gruppe B</u></b>
Alleinstehend, GdB 50	18.430 €	29.932 €	41.102 €
Alleinerziehend + Kind	22.870 €	41.712 €	55.573 €
3 Personen (1 Kind)	27.970 €	43.379 €	60.330 €
4 Personen (2 Kinder)	33.730 €	52.106 €	72.548 €
5 Personen (3 Kinder)	39.490 €	60.833 €	84.767 €
6 Personen (4 Kinder)	45.250 €	69.561 €	96.985 €

# Welche Wohnungstypen werden gefördert?

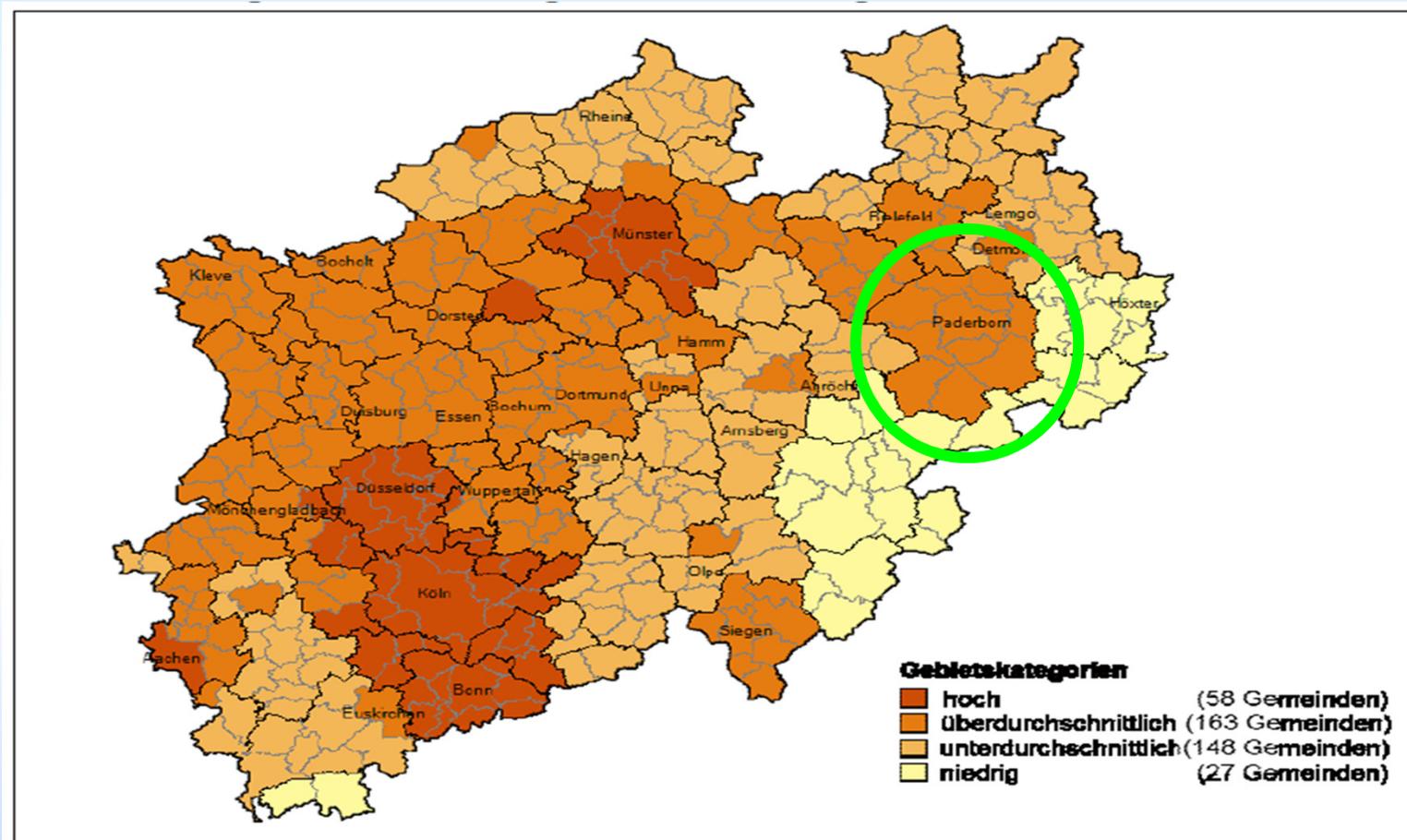
Gefördert wird die Neuschaffung von

- **Mietwohnungen** und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen auch in der Form von
- **Gruppenwohnungen** für 3 – 12 ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende,
- **Mieteinfamilienhäusern** und
- **bindungsfreien Wohnungen**, gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)
- **Selbstgenutztes Wohneigentum.**

# Außer Wohnungen werden auch gefördert:

- **Standortaufbereitung** für geförderten Wohnungsbau (einschl. Abriss)
- **Gemeinschaftsräume für Hausgemeinschaften** und öffentliche Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
- Kosten im Zusammenhang mit **Quartierskonzepten**, z.B. konzeptionelle Beratungsleistungen

# Regionale Mietniveaus



© F+B 2014

Die Mietniveaus aller Städte und Gemeinden sind nachzulesen im Anhang der Wohnraumförderungsbestimmungen:  
[http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Forderung/2-Reintext\\_WFB\\_2015.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Forderung/2-Reintext_WFB_2015.pdf)

# Kaltmietenobergrenzen im Neubau 2016

Maximal zulässige monatliche Kaltmiete	Mieterhöhung zulässig 1,5 % p. a.	
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
M 1	4,25 €/m <sup>2</sup>	5,35 €/m <sup>2</sup>
M 2	4,65 €/m <sup>2</sup>	5,75 €/m <sup>2</sup>
<b>M 3</b>	<b>5,25 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,10 €/m<sup>2</sup></b>
M 4	5,75 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>
M 4+ (BN,K,D,MS)	6,25 €/m <sup>2</sup>	7,15 €/m <sup>2</sup>

# Förderpauschalen im Neubau 2016

Fördergrundpauschalen	Neubau	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	1.100 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>
M 2	1.300 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>
<b>M 3</b> <b>EnEV 2016</b>	<b>1.500 €/m<sup>2</sup></b> <b>1.605 €/m<sup>2</sup></b>	<b>900 €/m<sup>2</sup></b> <b>965 €/m<sup>2</sup></b>
M 4	1.650 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>

# Tilgungsnachlässe

Förderdarlehen nach Mietniveau =  
Grundpauschale x förderf. Wohnfl. + Zusatzdarlehen

Mietniveau der Gemeinde	Tilgungsnachlass auf die Grundpauschale	Tilgungsnachlass auf alle Zusatzdarlehen
M 1	10 %	50 %
M 2	10 %	50 %
<b>M 3</b>	<b>15 %</b>	<b>50 %</b>
M 4	25 %	50 %

# Zusatzdarlehen mit 50 % Tilgungsnachlass

- Standortaufbereitung, Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Hochwasserschutz, Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Abbrucharbeiten, Lärmschutzaufwendungen
- kleine Wohnungen (5.000 € / 2.000 €)
- Aufzüge, Liegendtransportaufzüge (2.500 €/WE max. 50.000 €)
- Pflegebäder, Sinnesgärten
- Mieteinfamilienhäuser (10.000 € je Haus)
- Passivhausstandard (100 €/m<sup>2</sup>)
- Erstellung von Quartierskonzepten (Bewohnerbeteiligung, sozialplanerische Untersuchungen, konzeptionelle Beratungsleistungen), (max. 1.000 €/WE)

# Studentisches Wohnen



Studentisches Wohnen, Querweg, Paderborn  
Bild: RSK ARCHITEKTEN

## Seit 2013 zwei Förderansätze in der Wohnraumförderung

- Wohnungsbau für Studierende (Appartements)
- Wohnheimbau für Studierende

# Wohnungsbauinvestitionen sind langfristig .....



Neuss, Süd. Furth

# Kirschblüten Carré Hürth



Sigrid Koeppinghoff

30

# Qualität zahlt sich aus



Carlmeierstraße, Bielefeld



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**Haben Sie noch Fragen?**



Studentisches Wohnen, Querweg, Paderborn  
Bild: **RSK ARCHITEKTEN**