



Öffentliche Wohnraumförderung 2024



KREIS
LIPPE

Heimat geben. Zukunft bieten.

Überblick



- Rechtlicher Rahmen/ Förderziele
- Zielgruppe
- Wer wird gefördert und was wird gefördert?
- Konkrete Förderkonditionen
- Fördervoraussetzungen
- Förderverfahren
- AnsprechpartnerInnen und weitere Infos

Der Kreis Lippe als Bewilligungsbehörde



... ist zuständig für alle 16 Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Darüber hinaus ist der Kreis Lippe so genannte **Zuständige Stelle** für die 12 kleinen kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Kreis Lippe in Bezug auf die Überwachung/ Sicherung der Zweckbestimmungen geförderten Wohnraums

Rechtliche Grundlagen



- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)
- **Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2023-2027** des Landes NRW
 - Festlegung von Fördermittelvolumen und -zuteilung sowie Schwerpunktthemen durch das zuständige Ministerium (MHKBD NRW)
 - Bis Ende 2027 stellt das Land NRW insgesamt rd. **9 Mrd. €** zur Verfügung (für 2024 sind zunächst 1,7 Mrd. € + angekündigte Erhöhung von 1 Mrd. € vorgesehen)
- Konkrete Fördervorgaben: **Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2024**

Förderziele



Gesetzlich festgeschriebene Ziele der Förderung:

- Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind; Förderung generationengerechten bzw. -übergreifenden Wohnens
- Anpassung bestehenden Wohnraums an Erfordernisse des demographischen Wandels und energetische Nachrüstung
- Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren

Kernelemente der Wohnraumförderung



Mietwohnungsbau

- allgemein sowie für besondere Zielgruppen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Studierende, ...)

Eigentumsförderung

- Neubau und Ersterwerb
- Erwerb von Bestandsimmobilien

Modernisierungsförderung

- Abbau von Barrieren
- Energetische Sanierung
- Smart Home-Technik und Einbruchschutz
- Klimafolgenanpassung
- ...

Zielgruppe/ Wer wird gefördert?



Mietwohnungsbau

- natürliche und juristische Personen wie Wohnungsgesellschaften, private Investoren, Genossenschaften, ...

Eigentumsförderung

- Haushalte, die innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegen

Modernisierungsförderung

- Sowohl für Eigenheime als auch im Mietwohnungsbau



50 %* aller Haushalte in NRW sind förderfähig/ halten die maßgebliche Einkommensgrenze für einen WBS ein;

bei Rentnern sind es 80 % der Haushalte

** unter Berücksichtigung der Einkommensgruppe B sogar noch mehr*

-> die Förderung ist einkommensabhängig und/ oder mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden

Zielgruppe/ Wer wird gefördert?



Zur Einkommensgrenze für private Haushalte

s. auch **Chancenprüfer** der NRW.BANK

<https://www.nrwbank.de/de/privatpersonen/wohneigentum/#chancenpruefer>

sowie weitere Infos zu den Einkommensgrenzen...

Zielgruppe/ Wer wird gefördert?



„bereinigtes“ Bruttoeinkommen
Gesetzliche Einkommensgrenze (§ 13 WFNG NRW)

Haushalt	gesetzliche Einkommensgrenze	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Alleinstehend	20.420 €	28.588 €
2 Personen	24.600 €	34.440 €
Alleinerziehend (1 Kind)	25.340 €	35.476 €
3 Personen (1 Kind)	31.000 €	43.400 €
4 Personen (2 Kinder)	37.400 €	52.360 €
5 Personen (3 Kinder)	43.800 €	61.320 €
6 Personen (4 Kinder)	50.200 €	70.280 €

mögliches Bruttoeinkommen
(Beispielrechnung der NRW.BANK)

Haushalt	mögliches Brutto-Jahreseinkommen	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Alleinstehend	33.136 €	45.899 €
2 Personen	45.918 €	61.293 €
Alleinerziehend (1 Kind)	47.074 €	62.911 €
3 Personen (1 Kind)	49.668 €	69.043 €
4 Personen (2 Kinder)	59.668 €	83.043 €
5 Personen (3 Kinder)	69.668 €	97.043 €
6 Personen (4 Kinder)	79.668 €	111.043 €

Was wird gefördert?



Mietwohnungsbau

Neuschaffung (Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung) von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und Mieteinfamilienhäusern
- bindungsfreien Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung
- Gemeinschaftsräumen
- Infrastrukturräumen

Eigenheimförderung

Neuschaffung zur Selbstnutzung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, d.h.

- Bau/Nutzungsänderung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung
- Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger

Modernisierungsförderung

Modernisierung von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern
- Eigenheimen und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswohnungen

Was wird gefördert?



Modernisierungsförderung

Förderfähig sind Bau- und Baunebenkosten u.a. von Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

- der Gebrauchswert des Wohnraums/ Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (z.B. Verbesserung Barrierefreiheit, Einbruchschutz, Smart-Home-Technik, ...)
- Endenergie und/ oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird,
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- das Wohnumfeld aufgewertet wird (Mietwohnraum)
- Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird

Richtlinie definiert im Einzelnen konkretere Voraussetzungen an die jeweiligen Maßnahmen.

Förderkonditionen 2024 - Überblick



Grundsätzlicher Aufbau der Förderung:

- zinsgünstiges (bzw. z.T. auch zinsloses) Grunddarlehen
- mögliche Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten/ Maßnahmen
- Tilgungsnachlass auf Grund-/ Zusatzdarlehen

Mietwohnungsbau	Eigenheimförderung	Modernisierungsförderung
Grundpauschale/m ² : 3.110 €/1.920 € (Einkommensgruppe A/B)	Grundpauschale: 100.000 € - 148.000 € bzw. 59.000 € - 88.000 € (A bzw. B)	Bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Nebenkosten (max. 220.000 € je WE)
Mögliche Zusatzdarlehen z.B. für standortbed. Mehrkosten, Wohnumfeldqualitäten, Passivhausstandard, ...)	je nach Kostenkategorie	Ab 5.000 € Bagatellgrenze
TiNa: mind. 30 % auf Grundpauschale (je nach Bindungsdauer) + 50 % auf Zusatzdarlehen	Familienbonus: 24.000 € je Kind oder schwerbehinderter Person im Haushalt in 2022: 20.000 €	TiNa: 25 % auf das Förderdarlehen (Mietwohnraum sowie Einkommensgruppe A in selbstgenutzten Eigenheimen)
Zulässige Miete bei Erstbezug: 6,50 €/m ² bzw. 7,55 €/ m ² Wohnfläche (Einkommensgruppe A bzw. B)	Mögliche Zusatzdarlehen z.B. für Barrierefreiheit, Bauen mit Holz, ...	15 % für Einkommensgruppe B
	TiNa: 10 % auf Grundpauschale und Familienbonus + 50 % auf Zusatzdarlehen	Erhöhungen des TiNas sind möglich (z.B. bei höherem energetischen Standard)

Förderkonditionen - Überblick



Mietwohnungsbau	Eigenheimförderung	Modernisierungsförderung
<p>5 Jahre zinslos, danach 0,5 % p.a. für die Dauer der Zweckbindung + 0,5 % lfd. Verwaltungskosten ab dem 3. Jahr nach Leistungsbeginn</p> <p>Ab 2025 entfallen die ersten 5 zinslosen Jahre + Erhöhung des Zinssatzes auf 1 % angekündigt.</p>	<p>0,5 % Zinsen p.a. für 30 Jahre fest (danach 2 % über dem dann gültigen Basiszins), 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag ab dem 3. Jahr nach Leistungsbeginn</p> <p>Ab 2025: Erhöhung des Zinssatzes auf 1 % angekündigt.</p>	<p>5 Jahre zinslos, danach 0,5 % p.a. für die Dauer der Zweckbindung + 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag ab dem 3. Jahr nach Leistungsbeginn</p> <p>Ab 2025 entfallen die ersten 5 zinslosen Jahre + Erhöhung des Zinssatzes auf 1 % angekündigt.</p>
<p>Auszahlung:</p> <p>20 % bei Baubeginn 45 % nach Rohbaufertigstellung 15 % bei Fertigst. Dach + Einbau Fenster 20 % bei Bezugfertigkeit</p> <p>Zusatzdarlehen unterliegen anderen Auszahlungsmodalitäten</p>	<p>Auszahlung:</p> <p>40 % bei Baubeginn 40 % nach Fertigstellung Rohbau 20 % bei Bezugfertigkeit</p> <p>Zusatzdarlehen unterliegen anderen Auszahlungsmodalitäten</p>	<p>Auszahlung:</p> <p>20 % nach Vorlage aller Unterlagen gem. Auszahlungsverzeichnis 30 % bei Maßnahmenbeginn 30 % bei Maßnahmenfertigstellung 20 % nach absch. Prüfung des Kostennachweises</p> <p>Zusatzdarlehen unterliegen anderen Auszahlungsmodalitäten</p>

Eigentumsförderung - Darlehenshöhen



Grunddarlehen mit 10% Tilgungsnachlass

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Kostenkategorie 1	100.000 €	59.000 €
Kostenkategorie 2	115.000 €	69.000 €
Kostenkategorie 3	148.000 €	88.000 €
Kostenkategorie 4	184.000 €	110.000 €
Zuzüglich		
Familienbonus (je Kind oder Person mit Schwerbehinderung)	24.000 €	
Barrierefreies Objekt	11.500 €* <small>*nicht möglich bei dem Erwerb einer Bestandsimmobilie</small>	

K1: Barntrup, Blomberg, Dörentrup,
Extertal, Horn-Bad Meinberg, Kalletal,
Lügde und Schieder-Schwalenberg

K2: Bad Salzuflen, Detmold, Lage, Lemgo
und Schlangen

K3: Augustdorf, Leopoldshöhe,
Oerlinghausen

Eigentumsförderung - Zusatzdarlehen



Zusatzdarlehen mit 50% Tilgungsnachlass

BEG Effizienzhaus 40 Standard	30.000 €
Standortaufbereitung (bspw. Abrisskosten)	25.000 € (max. 75% der Kosten)
Bauen mit Holz	1,30 €/kg verbautem Holz (max. 17.000 €)

Eigentumsförderung - Ergänzungsdarlehen



Wenn Sie kein Darlehensangebot zur Finanzierung der Gesamtkosten von Ihrer Hausbank erhalten, können Sie zusätzlich ein **Ergänzungsdarlehen** beantragen

- Höchstbetrag: 50.000 €
- Mindestbetrag: 2.000 €
- Zinssatz: 3,73% p.a. für die ersten 10 Jahre
- Verwaltungskosten: ab dem dritten Jahr nach Leistungsbeginn 0,5% p.a.
- Tilgung: 2% p.a.
- Vorfälligkeitsentschädigung: keine
- Auszahlung: 100%, zusammen mit dem Förderdarlehen

Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der Verwaltungskostenbeitrag sind halbjährig an die NRW.BANK zu zahlen.

Wesentliche Fördervoraussetzungen in der Eigentums- /Modernisierungsförderung



- Private Haushalte: Die Einkommensgrenze (A oder B) muss eingehalten werden.
- Die **Gesamtfinanzierung des Vorhabens** muss gesichert und auf Dauer tragbar sein.
- Das Vorhaben ist bau- und planungsrechtlich zulässig.
- **Kein vorzeitiger Maßnahmenbeginn/ Vertragsabschluss:** Die Antragstellung muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags (Erwerb und Ersterwerb) beziehungsweise vor dem Vorhabenbeginn (Bau) erfolgen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung!

Speziell bei der Eigentumsförderung:

- Die **Eigenleistung** wird in der erforderlichen Höhe nachgewiesen (7,5 % der Gesamtkosten).
- Die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz werden erfüllt.
- Eine angemessene Wohnraumversorgung ist gewährleistet.

Eine Förderung kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn der Bewilligungsbehörde zum Zeitpunkt der Bewilligungsreife noch **ausreichend Fördermittel** zur Verfügung stehen!

Eigentumsförderung - Förderverfahren



<https://youtu.be/0v2hg0OEAu8>

AnsprechpartnerInnen im Team 630.1



Mietwohnraumförderung:

Marianne Käthler
Tel: 05231-625051, m.kaethler@kreis-lippe.de

Eigentumsförderung - Neubau:

Rike Denise Richter
Tel: 05231-625060, r.richter@kreis-lippe.de

Eigentumsförderung - Bestandserwerb:

Michael Rosien
Tel: 05231-625040, m.rosien@kreis-lippe.de

Modernisierungsförderung:

Rike Denise Richter
Tel: 05231-625060, r.richter@kreis-lippe.de

Technische Prüfung (in allen Förderbereichen)

Anja Maar
Tel: 05231-625050, a.maar@kreis-lippe.de

Weitere Infos zur Wohnraumförderung



... auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

u.a. Wohnraumförderprogramm 2023-2027, Förderrichtlinien und vielem mehr

www.mhkbd.nrw.de

...auf der Homepage der NRW.BANK

u.a. mit Antragsvordrucken, Überblick zu den konkreten Konditionen, Chancenprüfer für Eigentumsförderung und vielem mehr

www.nrwbank.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!