

IM WESTEN
GANZ OBEN



Wohnraumförderung im Kreis Steinfurt

Infoveranstaltung „öffentlich geförderter
Wohnungsbau“ am 22.05.2018

Die öffentliche Wohnraumförderung



Förderziel:

Bezahlbare Mieten
für
Menschen mit geringem
Einkommen



Wohnen ist ein Grundbedürfnis für alle Menschen und regt daher zurecht die Diskussionen an!

1. Wo stehen wir in Nordwalde?

- Bestandsdaten

2. Was brauchen wir?

- Bedarfssituation

3. Für wen sind die geförderten Wohnungen vorgesehen?

- Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein
- Beispiele für Wohnkosten

4. Ist die öffentliche Wohnraumförderung für Investoren wirtschaftlich?

- Darstellung der Fördermöglichkeiten

5. Welche Projekte werden derzeit gebaut bzw. sind fertiggestellt?

- Beispiele für kleine Wohnungen und Gruppenwohnungen

6. Welche Veränderung sieht das neue Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 vor?

- Neuausrichtung mit attraktiven Fördermöglichkeiten für den Neubau und Erwerb von Eigenheimen
- neue Modernisierungsrichtlinie

7. Diskussionen



Phrasenprüfer

„Durchschnittsrente im Westen bei 1375 Euro“

CDU-Politiker Laumann sagt, in der Debatte über Altersarmut würden Probleme herbeigeredet. Immerhin betrage die „Durchschnittsrente“ im Westen „gut 1375 Euro“ und im Osten „gut 1300 Euro“. Stimmt das?



CDU-Politiker Laumann redet das Problem der Altersarmut klein. Foto: dpa

Quelle: www.fr.de

Kleine und günstige Wohnungen sind Mangelware in Ibbenbüren

Angespannte Marktlage

von [Linda Braunschweig](#)

Schwer zu finden: bezahlbare Wohnungen in Ibbenbüren für den kleinen Geldbeutel. 3289 Sozialhilfeempfänger sind aktuell gemeldet, insgesamt gibt es 1720 Sozialwohnungen. Die Preisbindung mache ein Engagement für Investoren eher uninteressant, weiß auch Reinhold Plake vom Fachdienst Liegenschaften der Stadtverwaltung.

Foto: Linda Braunschweig



Quelle: IVZ vom 05.02.2018

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Nordwalde

Wohnungsmarktprofil 2017

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

Inhalt

Einführung

Übersichtstabelle	4
1. Wohnungsbestand	5
2. Bautätigkeit	11
3. Bevölkerung	15
4. Arbeitsmarkt & Soziales	25
5. Preise	28

IM WESTEN
GANZ OBEN



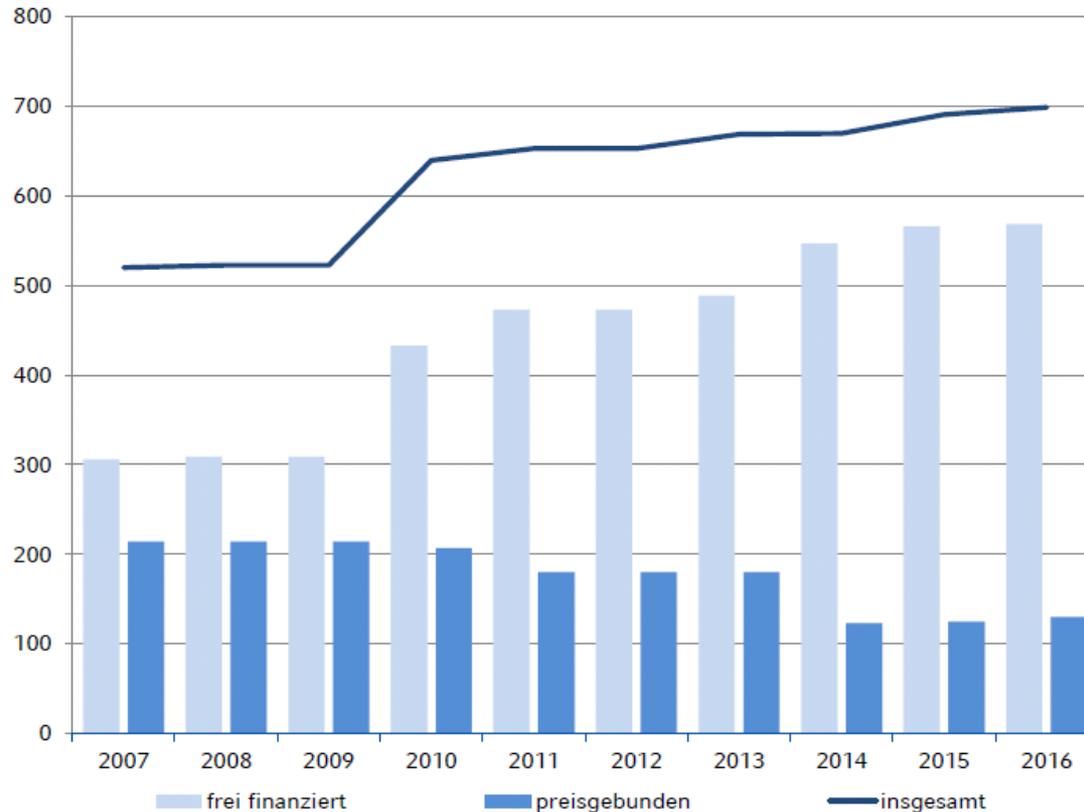
Übersichtstabelle

Nordwalde

Wohnungsangebot		2016		
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)		3.962	-	-
		2016	GGK unter 10.000 Einwohner	NRW
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen		78,2 %	76,0 %	41,3 %
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen		17,6 %	19,4 %	54,4 %
Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Sozialwohnungen)		18,6 %	10,1 %	9,6 %
Anteil der Wohnungen, die vor 1970 gebaut wurden, an allen Wohnungen ¹		36,0 %	42,1 %	54,6 %
Wohnfläche je Wohnung (m ²)		115,5	113	90,3
Wohnfläche je Person (m ²)		48,6	51	45,1
Wohnungsnachfrage		2016	2011	
Bevölkerung insgesamt		9.421	-	-
Haushaltszahl ¹		-	3.912	-
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein neu beantragt haben ²		19	-	-
Bedarfsgemeinschaften (SGB II) ³		162	-	-
		2016	GGK unter 10.000 Einwohner	NRW
Haushaltsgröße (Personen) ⁴		2,4	2,4	2,1
Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung		18,7 %	17,7 %	16,7 %
Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) an der Bevölkerung		64,5 %	65,9 %	65,7 %
Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung		11,4 %	10,6 %	11,1 %
Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung ⁵		3,7 %	3,6 %	9,1 %
Preise		2016	2014-2016	2007-2016
mittlerer Preis für baureifes Land (€/m ²) ⁶		120	+4,4 %	+4,4 %
mittlere Nettokaltmiete: Wiedervermietung/Bestand (€/m ²) ⁷		5,5	+3,0 %	-
mittlerer Kaufpreis für Eigenheime		225.500 €	+0,2 %	-



Abb. 1.2: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen



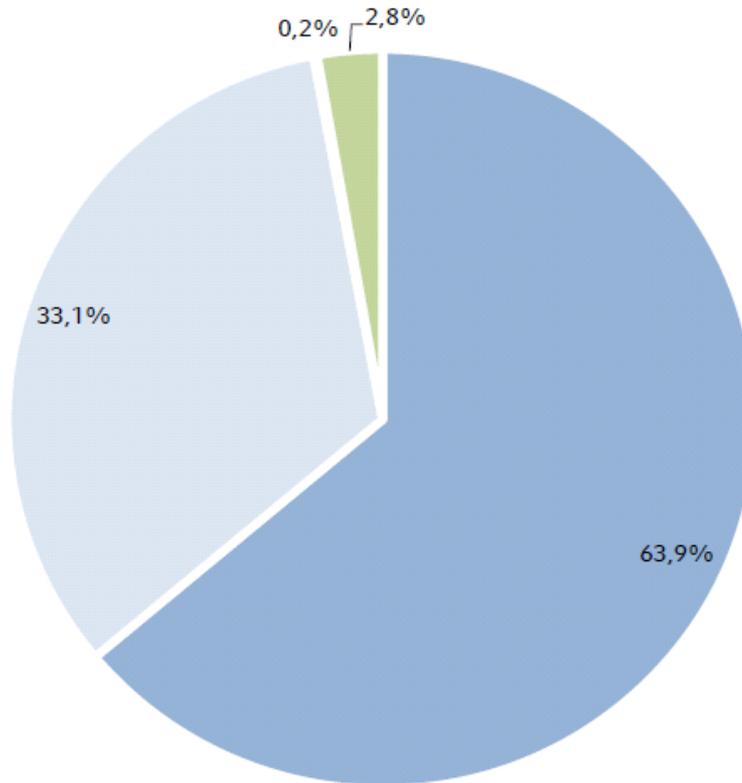
Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Alle übrigen Wohnungen werden als frei finanziert bezeichnet.

Der frei finanzierte Wohnungsbestand wurde bis einschließlich zum Jahr 2009 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 liefert der Zensus 2011 die Grundlage für die Fortschreibung. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe.

Abb. 1.5: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung (Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Beschreibung & Hinweise

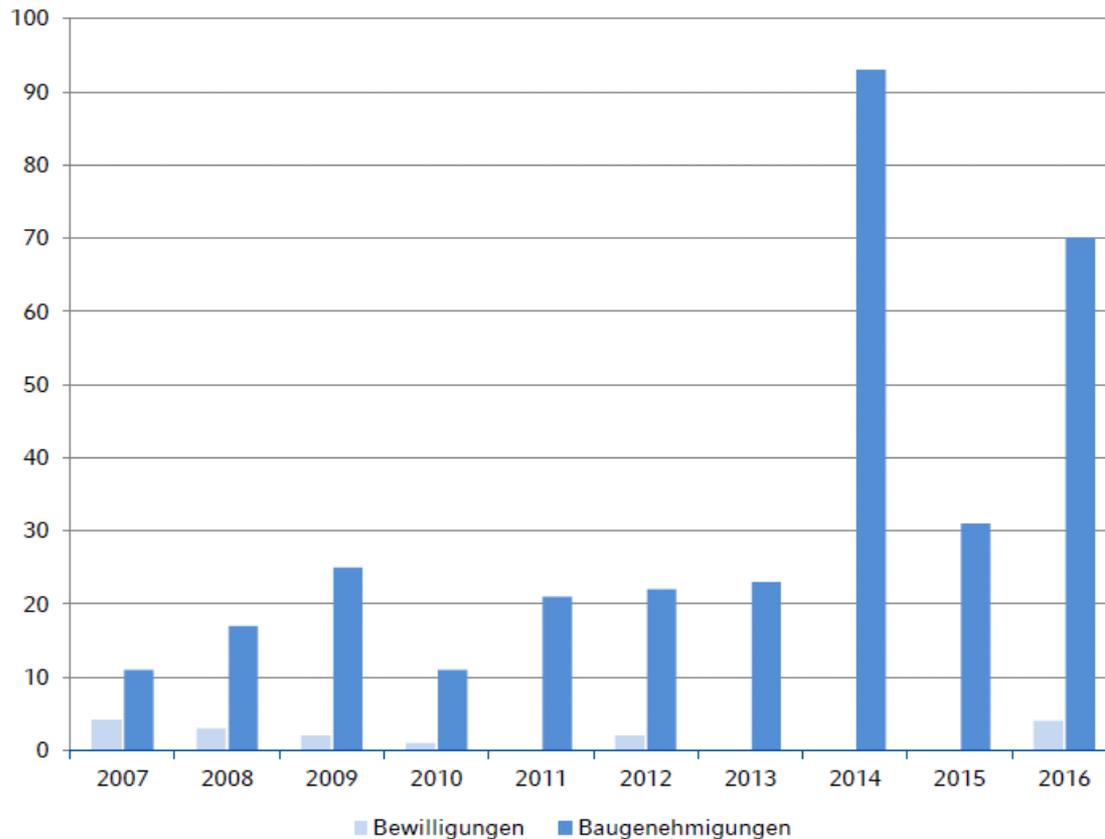
Die Daten zur Art der Wohnungsnutzung stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung und beziehen sich auf den Stichtag 9. Mai 2011. Die Daten werden nicht fortgeschrieben.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

	NRW
selbstgenutztes Eigentum	40,4 %
zu Wohnzwecken vermietet	55,8 %
Ferien- und Freizeitwohnung	0,2 %
leer stehend	3,7 %

Daten: IT.NRW

Abb. 2.3: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden



Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

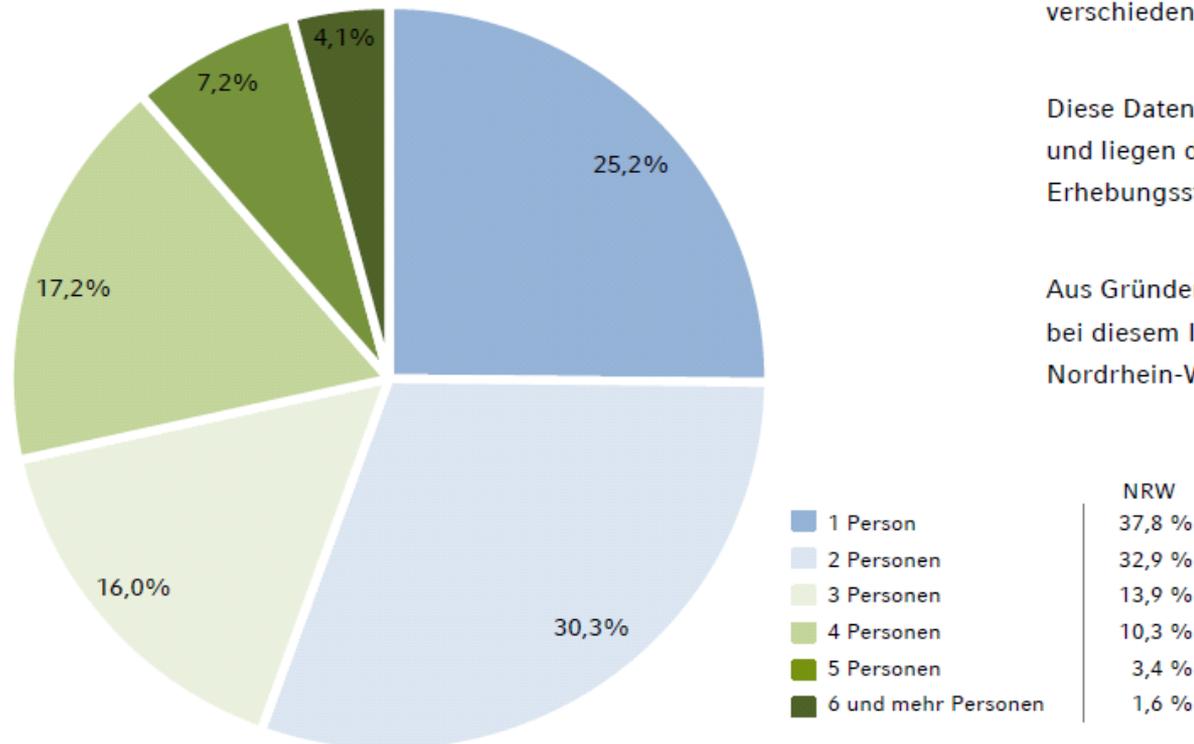
Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

Die „Bewilligung preisgebundener Wohnungen“ bezieht sich auf die Bewilligung der Förderdarlehen der Wohnraumförderung. Eine Bewilligung setzt grundsätzlich auch die Genehmigung des Bauvorhabens voraus. Allerdings können beide – Bewilligung und Baugenehmigung – zeitlich auseinanderfallen.

Im Fokus des Indikators stehen weniger die absoluten Zahlen der Bewilligungen als vielmehr deren Entwicklung.

Abb. 3.10: Verteilung der Haushaltsgrößen
(Mai 2011) (Anteile in Prozent)



Daten: IT.NRW

Beschreibung & Hinweise

Die Daten zur Struktur der Haushalte wurden im Rahmen des Zensus 2011 aus verschiedenen Statistiken errechnet.

Diese Daten werden nicht fortgeschrieben und liegen daher nur zum Erhebungsstichtag (9. Mai 2011) vor.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit dient bei diesem Indikator der Wert für Nordrhein-Westfalen als Vergleichswert.

IM WESTEN
GANZ OBEN



Wohnung 1 + Wohnung 3 :

Diele	6,27m ²
Badezimmer	5,55m ²
Schlafen	14,52m ²
Zimmer	10,00m ²
Wohnen/ Kochen	29,45m ²
Abstell	2,30m ²
Balkon (25%)	2,00m ²
Gesamt	70,39m²

Wohnung 2 :

Diele	3,78m ²
Abstell	0,58m ²
Badezimmer	6,96m ²
Schlafen	13,83m ²
Wohnen/ Kochen	20,16m ²
Balkon (25%)	2,25m ²
Gesamt	54,19m²

Maßstab: 1:100

Datum: 05.03.2018

terhechte_höfker

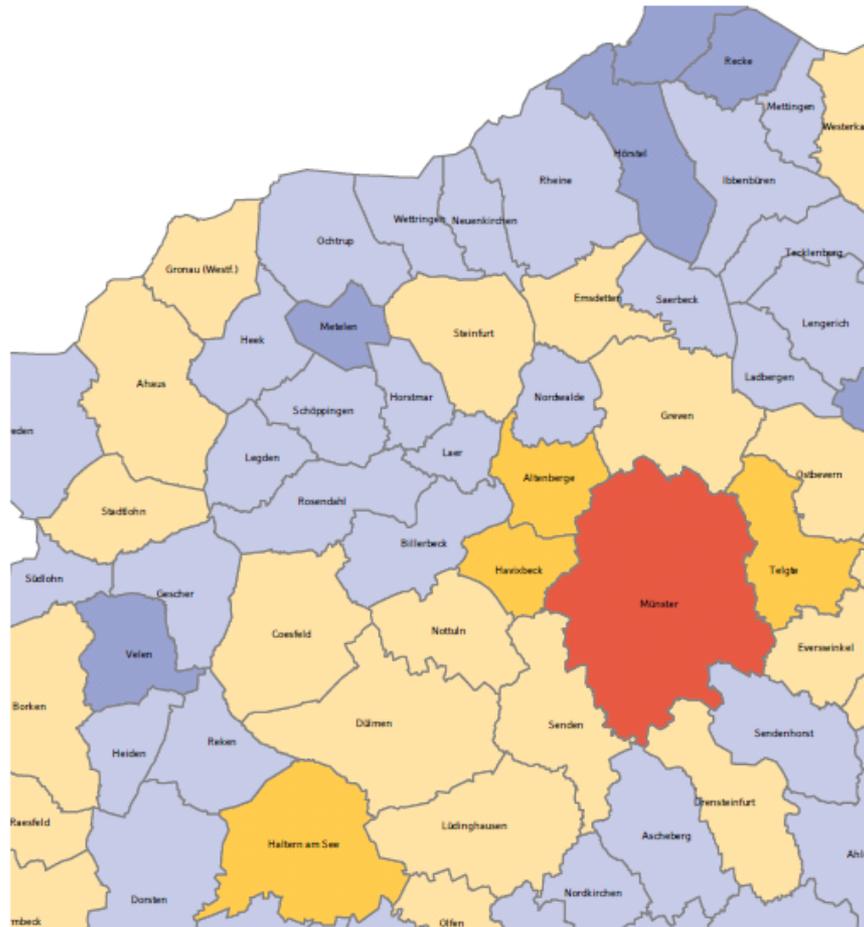


terhechte & höfker architekten
Regelstraße 3
48421 Rheine

tel. 0507 1 / 8011710
fax. 0507 1 / 8011725

Internet: www.terhechte-hoefker.de
E-Mail: info@terhechte-hoefker.de

Abb. 5.3: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2016

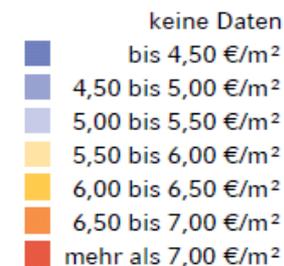


Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

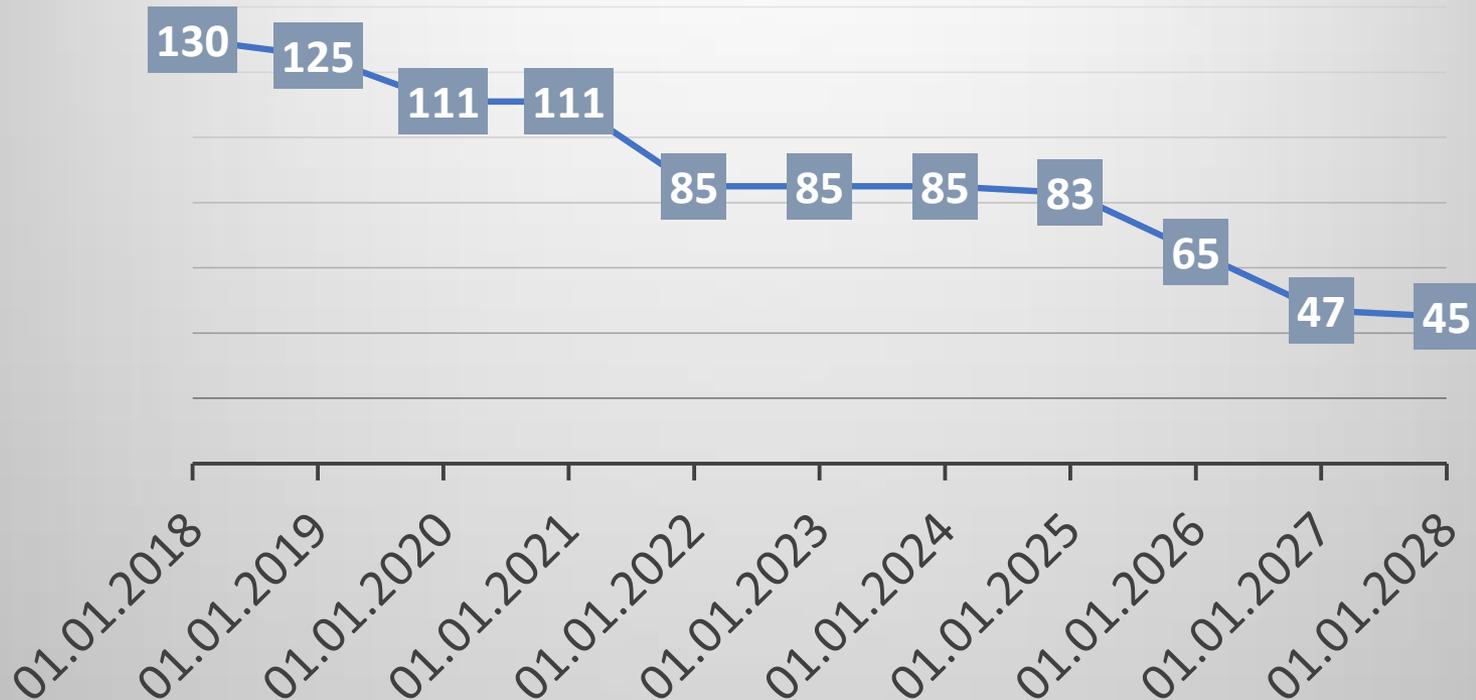
Beschreibung & Legende

Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, netto kalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten wurden. Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten werden nicht berücksichtigt.

Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage am besten wider, lassen aber keine Rückschlüsse auf die Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu.



Bestand geförderter Mietwohnungen in Nordwalde



Verlust der Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb der nächsten 10 Jahre bei **65,4 %** des gesamten geförderten Mietwohnungsbestandes!

Verlust der Bindungen im geförderten Mietwohnungsbau bis 2028

	Bestand geförderter Mietwohnungen 01.01.2018	Geförderte Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner	Bestand geförderter Mietwohnungen 01.01.2028	Geförderte Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner	Prozentuale Veränderung
Nordwalde	130	13,80	45	4,78	- 65,4 %
Kreis Steinfurt	8.547	19,20	5.495	12,34	- 35,7 %

Kaltmietenobergrenzen im Neubau 2018

Maximal zulässige monatliche Kaltmiete	Nummer 2.4.1 WFB
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A
M1	4,60 €/m ²
M2	5,00 €/m ²
M3 (z. B. Nordwalde)	5,55 €/m²
M4	6,20 €/m ²

- Steigerung von 1,5 % p. a. zulässig

Einkommengrenzen

Um einen Wohnberechtigungsschein erhalten zu können, müssen Einkommengrenzen eingehalten werden. Die Höhe der Einkommengrenze ist u. a. abhängig von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Anzahl der Personen	Bruttolohn	Nettolohn
1 Person	2.410 €	ca. 1.593 € (Steuerklasse 1)
2 Personen	3.392 €	ca. 2.088 € (Steuerklasse 1)
2 Personen, davon 1 Kind	3.476 €	ca. 2.206 € (Steuerklasse 2)
3 Personen, davon 1 Kind	3.615 €	ca. 2.550 € (Steuerklasse 3)
3 Personen, davon 2 Kinder	3.698 €	ca. 2.328 € (Steuerklasse 2)
4 Personen, davon 2 Kinder	4.342 €	ca. 2.968 € (Steuerklasse 3)
5 Personen, davon 3 Kinder	5.069 €	ca. 3.418 € (Steuerklasse 3)

Das Einkommen kann um erhöhte Werbungskosten und um Freibeträge (Schwerbehinderung, junge Ehe, etc.) bereinigt werden.

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen dürfen nur Personen zur Verfügung gestellt werden, die ein gewisses Einkommen nicht überschreiten.

Beispiele zum Einkommen:

	Rentnerpaar	Alleinerz. mit einem Kind	2-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt, davon 2 Kinder
Zu versteuerndes Bruttoeinkommen	2.435 € mtl.	3.476 € mtl.	3.392 € mtl.	4.342 € mtl.

Das vorstehende Einkommen kann um nachgewiesene erhöhte Werbungskosten, diverse Freibeträge (Schwerbehinderung, junge Ehe, etc.) bereinigt werden.

Rentner-Ehepaar

Das Rentner-Ehepaar möchte sein Eigenheim vermieten und in eine kleinere Wohnung ziehen:

Einkünfte (monatlich)	Einkünfte (jährlich)	Abzüge (jährlich)	Bereinigtes Einkommen
1.100 € (Rente 1)	13.200 € (Rente 1)	102,00 € (Werbungskosten) 1.309,80 € (10 % Beitrag Krankenv.)	11.788,20 €
900 € (Rente 2)	10.800 € (Rente 2)	102,00 € (ant. Werbungskosten) 1.069,80 € (10 % Beitrag Krankenv.)	9.628,20 €
600 € (Kaltmiete)	7.200 € (Kaltmiete)	3.000 € (Abschreibung)	4.200,00 €
		Zwischensumme	25.616,40 €
Freibetrag 2-Personen-Haushalt		4.000 €	
Bereinigtes Einkommen			21.616,40 €
Einkommengrenze			22.210,00 €

Alleinerziehende

Die Alleinerziehenden mit einem Kind...

Einkünfte (monatlich)	Einkünfte (jährlich)	Abzüge (jährlich)	Bereinigtes Einkommen
2.900 € (Lohn/Gehalt)	34.800 € (Lohn/Gehalt)	1.000 € (Werbungskosten) 11.492 € (34 % Soz-vers.-Beiträge)	22.308,00 €
356 € (Unterhalt)	4.272 € (Unterhalt)	102 € (Werbungskosten)	4.170,00 €
		Zwischensumme	26.478,00 €
	Freibetrag 2-Personen-Haushalt	4.000 €	
Bereinigtes Einkommen			22.478,00 €
Einkommengrenze			22.870,00 €

IM WESTEN
GANZ OBEN

Anteil der Mietausgaben an den aktuellen Durchschnittsrenten

Durchschnittsrente Frauen (606 €), Durchschnittsrente Männer (1.078 €)

	MIETAUSGABEN ALTBAU Freifinanziert		MIETAUSGABEN NEUBAU Freifinanziert	
Kaltmiete	5,50 € x 65 qm	357,50 €	7,50 € x 55 qm	412,50 €
Kalte Nebenkosten	1,50 € x 65 qm	97,50 €	1,50 € x 55 qm	82,50 €
Heizung / Strom	1,50 € x 65 qm	97,50 €	1,20 € x 55 qm	66,00 €
GESAMTE MIETE		552,50 €		561,00 €

	FRAUEN (Rente von 606 €)	FRAUEN (Rente von 606 €)
Wohngeld	196,00 €	196,00 €
Eigenanteil Miete	356,50 €	365,00 €
Anteil der Mietausgaben an der Rente von 606,00 €	59 %	60 %

	MÄNNER (Rente von 1.078 €)	MÄNNER (Rente von 1.078 €)
Wohngeld	0,00 €	0,00 €
Eigenanteil Miete	552,50 €	561,00 €
Anteil der Mietausgaben an der Rente von 1.078,00 €	51 %	52 %

Anteil der Mietausgaben an den aktuellen Durchschnittsrenten

Durchschnittsrente **Frauen (606 €)**, Durchschnittsrente **Männer (1.078 €)**

MIETAUSGABEN Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Kaltmiete	5,55 € x 55 qm	305,25 €
Kalte Nebenk.	1,50 € x 55 qm	82,50 €
Heizung/Strom	1,20 € x 55 qm	66,00 €
GESAMTE MIETE		453,75 €

FRAUEN (Rente von 606 €)

Wohngeld	196,00 €
Eigenanteil Miete	257,75 €
Anteil der Mietausgaben an der Rente von 606,00 €	43 %

MÄNNER (Rente von 1.078 €)

Wohngeld	0,00 €
Eigenanteil Miete	453,75 €
Anteil der Mietausgaben an der Rente von 1.078,00 €	42 %

Die öffentliche Wohnraumförderung

**Zinsgünstige Darlehen und
Tilgungsnachlässe**

gegen

**Mietpreisbindung
und
Belegungsbindung**

IM WESTEN
GANZ OBEN

Darlehen im Neubau 2018

- Mietwohnraumförderung -

Grundförderpauschalen <i>Gemeinden mit Mietniveau</i>	Nummer 2.5.1.1 WFB <i>Einkommensgruppe A</i>
M1 (<i>unbesetzt im Kreis Steinfurt</i>)	1.250 €/m ²
M2 (Hörstel, Hopsten, Horstmar, Ibbenbüren, Ladbergen, Laer, Lengerich, Lienen, Metelen, Neuenkirchen, Saerbeck, Tecklenburg, Wettringen)	1.450 €/m ²
M3 (Altenberge, Emsdetten, Greven, Lotte, Mettingen, Nordwalde , Ochtrup, Recke, Rheine, Steinfurt, Westerkappeln)	1.680 €/m²
M4 (<i>unbesetzt im Kreis Steinfurt</i>)	1.850 €/m ²

Zusatzdarlehen und Tilgungsnachlässe im Neubau

Mietwohnungsneubau	Förderdarlehenssätze Einkommensgruppe A	Tilgungs- Nachlass
WFB 2.5.1.1 Pauschale M3	1.680 €/m ²	15 %
WFB 2.5.2 a) Kleine Wohnungen (bis 55 m ²)	5.000 €/WE	15 %
WFB 2.5.2 b) Aufzüge	2.500 €/WE (Standard), max. 50.000 € 3.300 €/WE (Liegendtransport), max. 65.000€	15 %
WFB 2.5.2 c) Sinnesgärten, Quartiersplätze	75 % der Herstellungskosten, max. 200 €/m ²	15 %
WFB 2.5.2 c) Erstellung Quartierskonzept	Max. 1.000 €/WE	15 %
WFB 2.5.2 c) Nahmobilitätsangebote	75 % der Herstellungskosten, max. 500 €/m ²	15 %
WFB 2.5.2 d) Miet-EFH	10.000 €/Haus	15 %
WFB 2.5.2 e) Passivhäuser	100 €/m ²	15 %

Zusatzdarlehen und Tilgungsnachlässe im Neubau

Mietwohnungsneubau	Förderdarlehenssätze Einkommensgruppe A	Tilgungs- Nachlass
WFB 2.5.2 f) Rollstuhlgerechter Wohnraum	4.000 € pro Wohnung für Rollstuhlfahrer 1.000 € pro Tür mit Nullschwelle zum Freibereich 1.500 € pro Tür in Wohnung und Gebäude mit elektrischer Bedienung 5.000 € für rollstuhlgerechte unterfahrbare Einbauküche	50 %
WFB Nr. 4 Darlehen für standortbedingte, gebäudebedingte oder städtebaulich bedingte Mehrkosten	Bis zu 600 € je m ² förderfähiger Wohnfläche	50 %
WFB Nr. 6 Darlehen für die Standortaufbereitung	75 % des förderfähigen Anteils der Kosten, maximal 20.000 € je Wohnung	50 %

Zins- / Tilgungskonditionen Mietwohnungsneubau 2018

- Zins 0,5 % p. a. im Mietniveau M1 + M2
- Zins 0,0 % p. a. bis zum Ablauf des 10. Jahres, danach 0,5 % p.a. im Mietniveau M3 + M4
- **Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % p. a.**
- plus einmaliger Verwaltungskostenbeitrag 0,4 %
- Tilgung 1 % p. a., auf Antrag 2 % p. a.
- Konditionen **20 oder 25 Jahre fest**
- entspricht dem Belegungsbindungszeitraum
- nach Ablauf der Zinsbindung gilt das Förderobjekt als freifinanziert

Förderung von Mietwohnungen

Beispiel:

Wohnungsgröße: 55 qm
 Zusatzdarlehen: Aufzug / kleine Wohnung / Standortaufbereitung
 Gesamtkosten: 128.000 € (ca. 2.330 €/qm)

Förderung	Mietniveau M3	Tilgungsnachlass
Grundpauschale	92.400 € (1.680 €/qm)	13.860 € (15 %)
Zusatzdarlehen kleine Wohnung	5.000 €	750 € (15 %)
Zusatzdarlehen Aufzug	2.500 €	375 € (15 %)
Zusatzdarlehen Standortaufbereitung	2.500 €	1.250 € (50 %)
GESAMT	102.400 €	16.235 € (15,85 %)
Gesamtförderung	1.861,82 €/m²/Wfl.	

Aufwendungen M3 (Nordwalde)

Darlehensgeber	Darlehen	Zinssatz (inkl. VKB)	Zinsen in €/p. a.	Tilgungs- satz	Tilgung in €/p. a.
NRW.BANK	102.400 €	0,5 %	430,83 €*	1,0 %	861,65 €*
Eigenmittel	25.600 €	-	-	-	-
GESAMT	128.000 €		430,83 €		861,65 €

Belastung	jährlich	
Zins + Tilgung	1.292,48 €	1,96 €/m ² Wohnfläche monatlich
Bewirtschaftungskosten	330,00 €	0,50 €/m ² Wohnfläche monatlich
Gesamt	1.622,48 €	2,46 €/m² Wohnfläche monatlich

Mieteinnahmen	jährlich	
Nettokaltmiete	3.663,00 €	5,55 €/m ² Wohnfläche monatlich
Überdeckung	2.040,52 €	3,09 €/m² Wohnfläche monatlich

- Auf die Grundpauschale inkl. der Zusatzdarlehen (mit Ausnahme des Zusatzdarlehens Standortaufbereitung) wird ein Tilgungsnachlass von 15 % gewährt, auf das Zusatzdarlehen Standortaufbereitung wird ein Tilgungsnachlass von 50 % gewährt.

Gegenüberstellung Aufwendungen „öffentlich gefördert“ – „freifinanziert“

Öffentlich geförderter Wohnraum - Aufwendungen -	
Verwaltungsgebühr (0,8 %)	819,20 €
Auszahlungsverlust (0,4 %)	409,60 €
Verwaltungskostenbeitrag (25 Jahre, jährlich 0,5 %)	10.770,63 €
Zinsaufwand (25 Jahre, ab dem 10. Jahr jährlich 0,5 %)	5.120,63 €
GESAMT	17.120,06 €

Freifinanzierter Wohnraum - Aufwendungen -	
Verwaltungsgebühr	--- €
Auszahlungsverlust	--- €
Verwaltungskostenbeitrag	--- €
Zinsaufwand (25 Jahre, jährlich 2,0 %)	45.035,12€
GESAMT	45.035,12 €

Deckung erhöhter Aufwendungen durch Mieteinnahmen

Differenz Aufwendungen „öffentlich gefördert“ und „freifinanziert“	<u>27.915,06 €</u>
--	---------------------------

Nach Ende der Sollzinsbindung (25 Jahre) beträgt die Restschuld bei gleicher Tilgung (1 %) im öffentlich geförderten Wohnungsbau **58.111,93 €**, im freifinanzierten Wohnungsbau **71.360,12€**.

IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN GANZ OBEN



An der Reichsbahn/Holsterkampstr., Ibbenbüren

Errichtung eines Wohngebäudes(17WE) mit
15.030 Beratungsbüros und 17 Parkplätzen



Süd-Westen



Nord-Osten



Süd-Osten



Nord-Westen

Plan Ansichten

10.12.2015

K

KRAUSE UND PARTNER

ARCHITEKTEN · INGENIEURE

T: 054 52 103 15-0
F: 054 52 103 15-55
www.krause-partner.de
info@krause-partner.de

K

JK/HB E06 T:15.030_Lemke_Am der Reichsbahn#03
1:200 A3 / 420/297 Vorplanung+Entwurf#0_Grundrisse_Ansichten_Schnitt#15.030_15.12.15.rvt

Stro für Planung
Bauberufung
Bearbeitung
Industrie und
Omnibusbau

Stachtrasse 3
49487 Mettingen
Postfach 1127
49483 Mettingen

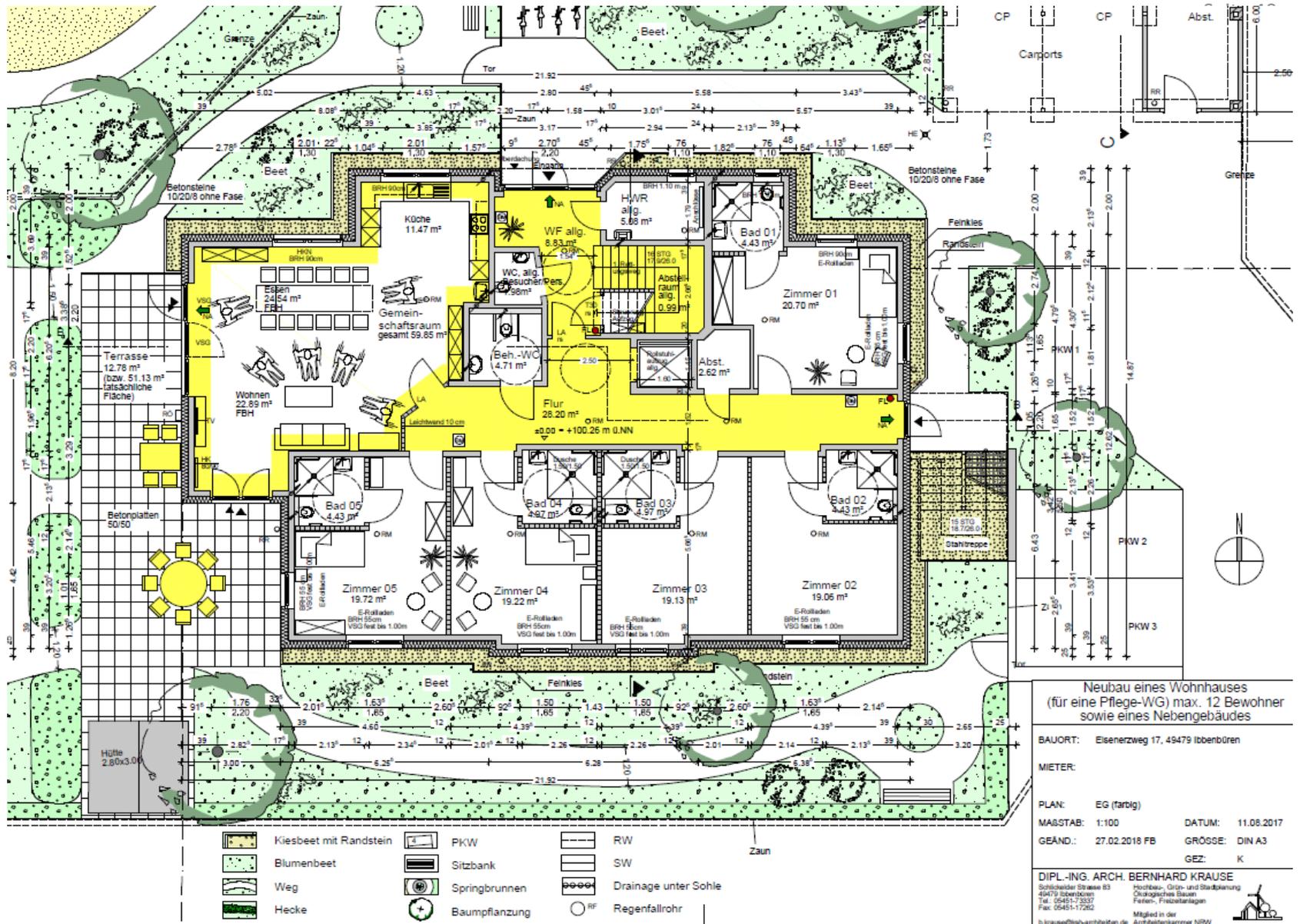
Tel: 0 54 52 / 83 15-0
Fax: 0 54 52 / 83 15-55
www.krause-partner.de
info@krause-partner.de



IM WESTEN
GANZ OBEN



IM WESTEN
GANZ OBEN



Neubau eines Wohnhauses
(für eine Pflege-WG) max. 12 Bewohner
sowie eines Nebengebäudes

BAUORT: Eisenerweg 17, 49479 Ibbenbüren
MIETER:
PLAN: EG (farbig)
MAßSTAB: 1:100
GEÄND.: 27.02.2018 FB
DATUM: 11.08.2017
GRÖßE: DIN A3
GEZ.: K

DIPL.-ING. ARCH. BERNHARD KRAUSE
Schloßfelder Straße 83
49479 Ibbenbüren
Tel. 05451-72537
Fax. 05451-17282
Mitglied in der
Architektenkammer NRW



IM WESTEN
GANZ OBEN



Süden



Westen

Neubau eines Wohnhauses
(für eine Pflege-WG) 10 Bewohner
sowie eines Nebengebäudes

BAUORT: Eisenerzweg 19, 49479 Ibbenbüren
PLAN: Ansichten DATUM: 27.02.2018
MAßSTAB: 1:100 GRÖßE: DIN A3
GEZ:

DIPL.-ING. ARCH. BERNHARD KRAUSE
Schlickelder Straße 83 Hochbau-, Grün- und Stadtplanung
49479 Ibbenbüren Ökologisches Bauen
Tel.: 05451-73337 Fotom., Finanzunterlagen
Fax: 05451-17262 Mitglied in der
b.krause@hah-architekten.de Architektenkammer NRW

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022



Das jährliche Programmvolumen verteilt sich wie folgt auf die Förderschwerpunkte

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, experimenteller Wohnungsbau	520 Mio. €
Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums	80 Mio. €
Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit dem Schwerpunkt auf Reduzierung von baulichen Barrieren, Verbesserung der Energieeffizienz, des Einbruchschutzes und der Digitalisierung sowie des Wohnumfelds	80 Mio. €
Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte inkl. Maßnahmen in regionaler Kooperation	70 Mio. €
Förderung von Wohnraum für Studierende (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze)	50 Mio. €
GESAMT	800 Mio. €

IM WESTEN
GANZ OBEN



Übersicht der Förderprogramme

Mietwohnungsbau

- zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe für den Neubau und die Neuschaffung von Mietwohnungen/Gruppenwohnungen/Wohnheime
- Sonderförderung für Wohnungen für Rollstuhlfahrer/-innen

Eigentumsförderung

- zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe für den Neubau und den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Modernisierung des Wohnungsbestandes

- zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe für die Sanierung/Modernisierung des Wohnungsbestandes (u.a. Energieeffizienz, Barrierefreiheit)

Schwerbehindertendarlehen

- zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe für Schwerbehindertenmaßnahmen

Eigenheimförderung (Neubau oder Erwerb) in Nordwalde

Bsp: Familie mit zwei Kindern

Grunddarlehen: 70.000 €

Familienbonus: 30.000 €

Darlehen Barrierefreiheit: 10.000 €

Gesamt: 110.000 €

Konditionen: 0,5 % Zinsen, 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag

Zinsbindung: 20 Jahre ggfls. 25 Jahre, danach mit 2 Prozentpunkten über Basiszins (Stand 01.01.2018: -0,88 %)

Tilgung: 1,0 % p.a. (Neubau), 2,0 % p. a. (Erwerb)

Tilgungsnachlass: 7,5 % des Förderdarlehens (hier: 8.250 €)

Absicherung: Nachrangig

Familien

Die Familie mit zwei Kindern...

Einkünfte (monatlich)	Einkünfte (Jährlich)	Abzüge (jährlich)	Bereinigtes Einkommen
3.750 € (Lohn/Gehalt)	45.000 € (Lohn/Gehalt)	1.000 € (Werbungskosten) 14.960 € (34 % Soz.-vers.-Beiträge)	29.040 €
450 € (Minijob)	5.400 € (Minijob)	1.000 € (Werbungskosten)	4.400 €
<i>Bereinigtes Einkommen</i>			33.440 €
<i>Einkommengrenze 4-Personen-Haushalt</i>			33.730 €

Modernisierung von Eigenheimen (Modernisierungsrichtlinie)

Förderfähige Maßnahmen:

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Abbau von Barrieren
- Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung
- Verbesserung des Wohnumfelds
- Sonstige Instandsetzungen

Darlehen: bis 100.000 € pro Wohnung oder Eigenheim,
100 Prozent der förderfähigen Kosten

Konditionen: 0,0 % Zinsen für die ersten 10 Jahre, danach 0,5 %
0,5 % Verwaltungskostenbeitrag

Zinsbindung: wahlweise 20 oder 25 Jahre, danach marktübliche
Verzinsung

Tilgung: 2 % (Sondertilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich)

Tilgungsnachlass: 20 % des Förderdarlehens

Voraussetzung: Haushalte dürfen Einkommensgrenze nicht überschreiten

Beispiel:

Modernisierung von Eigenheimen

Umbau des Bades, Sicherheit am Gebäude,
Erneuerung Außentür und dazugehörige
Instandsetzungen...

Gesamtkosten: 25.000 €

Darlehen: 25.000 €

Tilgungsnachlass: 20 % des Förderdarlehens (hier: 5.000 €)

IM WESTEN
GANZ OBEN

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**