



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
E-Mail: info@kommunen.nrw
pers. E-Mail: rudolf.graaff@kommunen.nrw
Internet: www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-004/009

Ansprechpartner: Beigeordneter Rudolf Graaff

Durchwahl 0211 • 4587-239

14.02.2022

Schnellbrief 77/2022

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2022

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKB) hat am 11.02.2022 auf der Grundlage der Eckpunkte für die öffentliche Wohnraumförderung 2022 das Wohnraumförderungsprogramm 2022 (**Anlage 1**), die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (**Anlage 2**) und die Modernisierungsrichtlinie 2022 (**Anlage 3**) veröffentlicht.

1. Wohnraumförderungsprogramm 2022

Über die Eckpunkte der öffentlichen Wohnraumförderung für 2022 und unsere Stellungnahme im Rahmen der Anhörung des MHKB hatten wir Sie mit [Schnellbrief Nr. 41 vom 25.01.2022](#) informiert.

Auf der Grundlage der Eckpunkte basiert das nunmehr fortgeschriebene Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 (**Anlage 1**). Das bislang mit einem jährlichen Finanzvolumen von 1,1 Mrd. Euro ausgestattete Programm wird für das Förderjahr 2022 auf 1,3 Mrd. Euro erhöht. Die zusätzlichen Mittel stammen aus dem Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung und werden insbesondere dazu eingesetzt, den Klimaschutz in der Mietwohnraumförderung und der Förderung von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende noch stärker unterstützen.

2. Wohnraumförderungsbestimmungen 2022

Die wesentlichen Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung (**Anlage 2**) betreffen im Programmjahr 2022 folgende Förderbedingungen:

- Die Grunddarlehen werden um 20 % erhöht. Damit wird den erheblichen Baukostensteigerungen und den aktuellen Investitionsunsicherheiten Rechnung getragen.
- Zum Zwecke des Mieterschutzes bleiben die Bewilligungsmieten in allen Mietenstufen konstant.

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

- Einen Schwerpunkt bildet der Klimaschutz, der technologieoffen gefördert wird. Dabei wird der BEG-Förderstandard Effizienzhaus 55 neuer Standard und beim Förderstandard BEG Effizienzhaus 40 werden zusätzliche Anreize über Zusatzdarlehen und erhöhte Tilgungsnachlässe geschaffen. Für beide neuen Förderkonditionen gilt ein 6-monatiger Übergangszeitraum.
- Die Anwendbarkeit der Förderbestimmungen wurde insofern verbessert, als nunmehr der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung eines Bauprojekts zuzurechnen sind, nicht mehr förderschädlich ist. Darüber hinaus müssen Entwürfe von auf Grunderwerb und auf Errichtung von gefördertem Wohnraum gerichtete Verträge im Rahmen von Bauträgermodellen nicht mehr vorgelegt werden.
- Das Modellprojekt zum Erwerb von Belegungsrechten sowie zur Verlängerung von öffentlichen Wohnraumbindungen wird mit verbesserten Konditionen und einer neuen Experimentierklausel fortgeführt. Außerdem wird das Angebot über die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster hinaus auf alle M4-Städte und -Gemeinden ausgedehnt.

3. Modernisierungsrichtlinie 2022

In der Förderrichtlinie Modernisierung (**Anlage 3**) werden folgende Konditionen verbessert:

- Das Grunddarlehen wird auf 150.000 Euro je Einheit angehoben. Damit wird ebenfalls auf die erheblichen Baukostensteigerungen und die aktuellen Investitionsunsicherheiten reagiert.
- Im Bereich des Klimaschutzes wird das BEG-Effizienzhaus 100 als neuer Standard eingeführt und für die Erreichung des BEG-Effizienzhausstandards 85 werden zusätzliche Anreize geschaffen. Die Förderung wird technologieoffen gewährt und ist weiterhin mit der KfW-Förderung kumulierbar.
- Der 2020 erfolgreich begonnene Förderbaustein zur Modernisierung von Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen wird fortgeführt.

4. Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021

Darüber hinaus hat Bauministerin Ina Scharrenbach am 10.02.2022 die Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 vorgestellt (**Anlage 4**):

- Mit 957,1 Mio. Euro bewilligten Mitteln konnte im Jahr 2021 trotz der Corona-Pandemie und die Flutkatastrophe eine hohe Auslastung der Mittel erzielt werden (87 %). 2020 wurden 1,037 Mrd. Euro bewilligt.
- Mit der Bewilligungssumme werden insgesamt 7.319 Wohneinheiten (2020: 8.603 WE) öffentlich gefördert.
- Sowohl der Mietwohnungsbau als auch die Modernisierungsmaßnahmen bildeten erneut die Schwerpunkte der Wohnraumförderung. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Coronapandemie war die Förderung von Wohneigentum 2021 gegenüber dem Vorjahr rückläufig.
- Insgesamt erreichte der Wohnungsneubau einen Höchststand: Bis November 2021 wurden 54.700 neue Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit befinden sich rund 176.000 neue Wohnungen im Bau oder sind genehmigt (vorher: 167.000).

5. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Ministerin Scharrenbach hat darüber hinaus angekündigt, dass die Landesregierung derzeit die von Seiten der Kommunen erwartete Landesverordnung zur Umsetzung des Baulandmobilierungsgesetzes vorbereitet.

Nach § 201 a BauGB kann das Land Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen, für die dann erweiterte gemeindliche Vorkaufsrechte, zusätzliche Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie zusätzliche Baugebote zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung angewandt werden können. Zur Bestimmung der Gebiete hat die Landesregierung ein Gutachten beauftragt. Dieses liegt noch nicht vor.

Gemäß § 201 a Satz 8 BauGB sind die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass der Rechtsverordnung zu beteiligen. Nähere Einzelheiten sind den kommunalen Spitzenverbänden noch nicht bekannt.

Über die weitere Entwicklung werden wir zeitnah unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff