



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2001 Nr. 14](#)
Veröffentlichungsdatum: 17.01.2001
Seite: 356

II

Wohnungsbauprogramm 2001 - WoBauP 2001 -

II.

Wohnungsbauprogramm 2001 - WoBauP 2001 -

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
vom 17. Januar 2001 - IV A 3 - 250 - 25/01

Inhaltsverzeichnis

Num- mer	
1	Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnungsbauförderung im Jahr 2001
1.1	Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik in der 13. Legislaturperiode
1.2	Wohnungsbauprogramm 2001
1.3	Förderung der Modernisierung von Wohnraum

1.4	Rechts- und Verwaltungsvorschriften
2	Förderung des Neubaues von Miet- und Genossenschaftswohnungen und des Erwerbs von Bindungen im Bestand
2.1	Verteilung der Wohnungskontingente
2.2	Durchführung des Bewilligungsverfahrens
3	Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschafts- wohnungen
3.1	Zweckbestimmung
3.2	Prioritäten
3.3	Mittelvergabe und Mittelanforderung
3.4	Mittelzuteilung
4	Förderung von Eigentumsmaßnahmen
4.1	Förderfähige Eigentumsmaßnahmen
4.2	Abwicklung der Förderung
4.3	Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen
5	Modellversuch Budgetierung
6	Sonstige Förderungsmaßnahmen
6.1	Wohnheime für Menschen mit Behinderungen
7	Mittelbereitstellung, Bewilligung, vorzeitiger Baubeginn

1

Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnungsbauförderung im Jahr 2001

1.1

Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik in der 13. Legislaturperiode

Schwerpunkte der Wohnungspolitik der 13. Legislaturperiode werden

- die Sicherung des sozialen Versorgungsauftrages gegenüber einkommensschwachen Haushalten auch bei rückläufiger Entwicklung der Zahl der sozial gebundenen Wohnungen im Bestand,
 - die verstärkte Förderung von Wohneigentum in den Städten für junge Familien,
 - der Erhalt einer effizienten Wohnungsbauförderung auf einer sicheren Finanzierungsgrundlage,
 - die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands und
 - die Erprobung neuer Qualitäten im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus
- sein.

1.11

Sozialer Versorgungsauftrag in Neubau und Bestand

Die kontinuierliche Förderpolitik der vergangenen Legislaturperiode hat zu einer deutlichen Entspannung auf den Wohnungsmärkten beigetragen. Von dieser Entwicklung profitieren jedoch nicht alle Gruppen gleichmäßig. Insbesondere einkommensschwache Haushalte in Großstädten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, haben nach wie vor Schwierigkeiten, sich selbst auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Ende 1999 waren noch mehr als 100000 Haushalte als wohnungsuchend für eine Mietwohnung registriert. In den kommenden Jahren werden die Möglichkeiten der Kommunen abnehmen, diese Haushalte im Sozialwohnungsbestand unterzubringen, weil die Preis- und Belegungsbindungen der in den 50er- und 60er-Jahren geförderten Wohnungen zunehmend auslaufen.

Die Schaffung und Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen bleibt deshalb eine wesentliche Aufgabe der Wohnungspolitik des Landes. Dieses Ziel kann allerdings nicht allein durch den Neubau von Sozialwohnungen erreicht werden. Vielmehr sollen Sozialbindungen auch durch neue Instrumente der Bestandspolitik erhalten und erweitert werden. Zu diesem sozialen Versorgungsauftrag der Wohnungspolitik gehört auch, auf die Tragbarkeit der Mieten im vorhandenen Bestand von Sozialmietwohnungen zu achten.

1.12

Wohneigentum in den Städten

Nordrhein-Westfalen ist zu großen Teilen geprägt durch solitäre Großstädte und den Ballungsraum Rhein-Ruhr. Hier sind die Preise für Grund und Boden und damit auch für Wohnraum besonders hoch. Ziel der Landesregierung ist es, auch Familien mit bescheidenem Einkommen in den Ballungsräumen eine angemessene Wohnraumversorgung zu ermöglichen. Neben einem qualitätvollen Mietwohnungs-Angebot sollen in den nächsten Jahren Angebote gefördert werden, damit junge Familien auch in der Stadt Wohneigentum bilden können. Diesem Ziel dienen regional differenzierte Förderangebote, die es beispielsweise auch einer jungen Familie mit Kindern ermöglichen sollen, in der Stadt Wohneigentum bilden zu können. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung der immer noch wachsenden Pendlerströme geleistet werden.

1.13

Wohnungsbauförderung treffsicher und auf sicherer Finanzierungsgrundlage

Die Anpassung der Wohnungsbauförderung an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die Situation der Wohnungsmärkte ist eine Daueraufgabe, gerade in einer Zeit rascher dynamischer Veränderungen. Die anstehende Reform des II. Wohnungsbaugesetzes wird die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen für eine flexible und zeitgemäße soziale Wohnraumförderung schaffen.

Auch in der neuen Legislaturperiode wird das Landeswohnungsbauvermögen als revolvierender Fonds neben den Einnahmen aus dem Bundes- und Landeshaushalt und aus der Ausgleichszahlung die wichtigste Finanzierungsgrundlage der Wohnungsbauprogramme sein und damit auch zur Entlastung des Landeshaushalts beitragen. Entsprechend der Nachfrage soll künftig der Bau von etwa 15.000 Wohnungen jährlich gefördert werden. Damit erhalten die Investoren Planungssicherheit und mittelfristig kalkulierbare Rahmenbedingungen.

Die Förderangebote werden auf die spezifischen Bedürfnisse der Zielgruppe ausgerichtet und auf die Bedarfsschwerpunkte konzentriert. Ziel ist es, die Entscheidungskompetenz der örtlichen Bewilligungsstellen zu stärken, um so besser den unterschiedlichen Problemstellungen in den verschiedenen Wohnungsteilmärkten gerecht zu werden.

1.14

Erprobung neuer Qualitäten im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus

Experimenteller Wohnungsbau hat die Aufgabe, neue Aufgabenfelder für die Wohnungspolitik vorzubereiten. Außerdem erfordern sich permanent verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, neue Technologien und Erkenntnisse im Bau- und Wohnungssektor sowie begrenzte Haushaltsmittel eine regelmäßige Überprüfung der technischen, sozialen und Kostenstandards im Wohnungsbau und die Erprobung neuer Lösungsmöglichkeiten.

Die Handlungsschwerpunkte des experimentellen und zukunftsweisenden Wohnungsbaus konzentrieren sich auf folgende Bausteine einer nachhaltigen Wohnungspolitik:

- innovative ökologische Lösungsansätze, vor allem energiesparendes Bauen und die Nutzung der Sonnenenergie,
- qualitätvolle Eigenheimsiedlungen in den Siedlungskernen, die der Abwanderung der Wohnbevölkerung ins Umland entgegenwirken,

- Wohnangebote mit differenzierten Betreuungsangeboten, die älteren Mietern die ambulante Pflege und Versorgung in der eigenen Wohnung erlauben sowie
- die Entwicklung alternativer Trägermodelle und die Aktivierung von Selbsthilfepotentialen, wie z.B. Bewohnergenossenschaften zur Sicherung preiswerter Mietwohnungsbestände.

1.2

Wohnungsbauprogramm 2001

1.21

Umfang

Für das Jahr 2001 wird die Förderung von 15000 Wohnungen (ohne die 1500 Wohnungen, die über das Bürgschaftsmodell gefördert werden können) mit einem Finanzierungsaufwand von 1,660 Mrd. DM angestrebt. Vorgesehen sind

- Mietwohnungen	5450 WE,
- Familienheime und Eigentumswohnungen	8400 WE,
- Plätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen	650 WE,
- der Erwerb von Besetzungsrechten und Mietpreisbindungen an Wohnungen im Bestand	500 WE.

1.22

Bewilligungsvolumen und Finanzierung

Das Landeswohnungsbauprogramm 2001 (§ 29 II. WoBauG) hat ein Bewilligungsvolumen von 1660 Mio. DM. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

1	Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen gem. Wirtschaftsplan 2001 der Wfa	1424,610 Mio. DM
2	Mittel aus dem Landeshaushalt	
2.1	Komplementärmittel gemäß Haushaltsplan 2001	59,151 Mio. DM
2.2	Aufkommen aus der Ausgleichszahlung 2001	102,300 Mio. DM

3	Bundesmittel	<u>73,939 Mio. DM</u>
4	Summe Landeswohnungsbauprogramm (Bewilligungsvolumen)	1660,000 Mio. DM

1.221

Haushaltsmittel des Landes und des Bundes

Aus dem Haushaltsplan des Landes für das Jahr 2001 werden Mittel in Höhe von rd. 161 Mio. DM (Komplementärfinanzierung und Aufkommen aus der Ausgleichszahlung) für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt. Der Bund stellt für Nordrhein-Westfalen Finanzhilfen in Höhe von insgesamt rd. 74 Mio. DM bereit. Dementsprechend beträgt der Anteil des Bundes an der Gesamtfinanzierung des WoBauP 2001 weniger als 4,5 Prozent.

1.222

Landeswohnungsbauvermögen

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnungsbauprogramm 2001 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Es ist im Lauf der Jahre dadurch entstanden, dass das Land ihm regelmäßig erhebliche Beträge aus dem Landeshaushalt zugewiesen hat und die verfügbaren Mittel als Darlehen zur Förderung eingesetzt wurden. Daher stehen jährlich Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen zur Verfügung, die entsprechend der gesetzlichen Zweckbestimmung wieder für die Förderung neuer Wohnungen verwendet werden. Entsprechend dem Wohnungsbauförderungsgesetz NRW erfolgt die Wohnungsbauförderung durch die Gewährung von Darlehen, eine Förderung mit Zuschüssen ist nicht möglich.

Aus dem Landeswohnungsbauvermögen wird für das Wohnungsbauprogramm 2001 ein Verpflichtungsrahmen von rd. 1424,6 Mio. DM bereitgestellt.

1.223

Aufkommen aus der Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung, die von nicht mehr wohnberechtigten Mietern und Mieterinnen zum Zweck der Abschöpfung des nicht mehr gerechtfertigten Subventionsvorteils erhoben wird, stellt einen wirksamen Beitrag für die Wohnungsbauförderung dar, den diese Mieter und Mieterinnen von Sozialwohnungen zugunsten noch unzureichend versorgter Wohnungsuchender erbringen. Insgesamt betrug das Aufkommen im Erhebungszeitraum 1983 bis 1999 zzgl. des für 2000 veranschlagten Betrages rd. 2,625 Mrd. DM, das zur Förderung von rd. 21800 Miet- und Altenwohnungen eingesetzt worden ist. Das für das Jahr 2001 veranschlagte Aufkommen in Höhe von 102,3 Mio. DM wird im Rahmen dieses Wohnungsbauprogramms zur Förderung von 825 Mietwohnungen verwendet.

1.23

Gliederung des WoBauP 2001

Auf der Grundlage dieses Bewilligungsvolumens ist für das Jahr 2001 die Förderung von 15000 Wohnungen (zzgl. 1500 Wohnungen, die über das Bürgschaftsmodell gefördert werden können) vorgesehen. Dieses Wohnungsbauprogramm gliedert sich wie folgt:

Wohnungsbauprogramm 2001 gem. § 29 II. WoBauG			
Wohnungsart		Programm 2001	
		WE	Mio. DM
1	Neubau von Wohnungen		
1.1	Neubau von Miet- u. Genossenschaftswohnungen (Schlüsselkontingente 1. Förderweg, Kontingente im 3. Förderweg, aus der Ausgleichszahlung, Mieteinfamilienhäuser, Zukunftsweisen-der und experimenteller Wohnungsbau)	4175	536
1.2	Neubau und Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen	7800	935
2	Maßnahmen zur Förderung im Bestand		
2.1	Förderung von Ausbau und Erweiterung (Miet- u. Genossenschafts-wohnungen)	1075	84
2.2	Kombinationsförderung	200	19
2.3	Förderung von Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen sowie zur Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften im Bestand	500	15
2.4	Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums	600	34
2.5	Wohneigentumssicherungshilfe		8
3	Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen	650	29

4	Summe WoBauP 2001 gem. §29 II. WoBauG	15000	1660
5	Nachrichtlich		
5.1	Förderung der Modernisierung im Rahmen der ModR 2001 (einschl. Abwicklung ModR 1996 und ESP 1996 - vgl. Nr. 1.3)		343,5
5.2	Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Bürgschaftsmodell	bis zu 1500	

1.3

Förderung der Modernisierung von Wohnraum

In der laufenden Legislaturperiode steht im Vordergrund der Modernisierungsförderung - abgestuft nach dem Erneuerungsbedarf unterschiedlicher Baualtersstufen - den Gebrauchswert der Wohnungen und die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung zu erreichen. Wohnungspolitisches Ziel ist es, mit der geplanten Förderung der Modernisierung von Wohnraum (ModR 2001) sozial tragbare Mieten im modernisierten Bestand zu sichern.

Wegen der geplanten Neufassung der ModR 2001 gelten die ModR 1996 und ESP 1996 noch bis zum 31.3.2001. Bewilligungsschluss für die bis zum 31.3.2001 eingegangenen Anträge ist der 30.6.2001.

Als Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung von denkmalwerten Wohngebäuden und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichen Wert, wird ab 2001 der städtebaulich bedingte Mehraufwand im Rahmen der Modernisierung gefördert. Zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse in Siedlungsbeständen werden ab 2001 im Rahmen der Modernisierung auch Maßnahmen im privaten Wohnumfeld förderfähig. Diese Erweiterungen des Maßnahmenkatalogs ermöglichen die Förderung von Wohnumfeldverbesserungen und die Modernisierung denkmalwerter Bestände durch eine Bewilligungsstelle, ein separates Antragsverfahren für ergänzende Städtebaufördermittel entfällt.

1.4

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Die Wohnungsbauförderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert am 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970),
- Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) v. 18.12.1991 (GV.NRW. S. 561) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 14. September 1999 (GV.NRW. S. 557 / SGV.NRW. 237).

Bei der Förderung des Wohnungsbaues sind folgende Verwaltungsvorschriften anzuwenden, soweit im folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist:

- Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB), RdErl. vom 30.9.1997 (SMBl.NRW. 2370),
- Bestimmungen zur Förderung von Sozialwohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB,
- Bestimmungen zur Einkommensabhängigen Förderung von Mietwohnungen (WFB-EAF), RdErl. vom 19.08.1996 (SMBl.NRW. 2370),
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen - WHB) vom 12.7.1999 (SMBl.NRW. 2370),
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen vom 14.3.1999 (MBI.NRW. S. 455 / SMBl.NRW. 2370).

2

Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen und des Erwerbs von Bindungen im Bestand

2.1

Verteilung der Wohnungskontingente

Im Rahmen des WoBauP 2001 werden insgesamt 5450 Miet- und Genossenschaftswohnungen (Neubau einschließlich Ausbau und Erweiterung) sowie der Erwerb von Mietpreisbindungen und Benennungsrechten an weiteren 500 Mietwohnungen im Bestand gefördert.

2.11

Bereitstellung

Die verfügbaren Wohnungskontingente, die schlüsselmäßig auf die Bewilligungsbehörden aufgeteilt werden, sowie die Kontingente aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, werden den Bezirksregierungen zugeteilt. Diese ermächtigen die einzelnen Bewilligungsbehörden, Bewilligungsbescheide zur Förderung einer bestimmten Anzahl von Miet- und Genossenschaftswohnungen (Wohnungskontingent) zu erteilen.

2.12

Schlüsselmäßige Verteilung der Mietwohnungen im 1. Förderweg (öffentliche Mittel), Verteilung der Mietwohnungen im 3. Förderweg (nicht öffentliche Mittel)

Die Wohnungskontingente des 1. Förderwegs werden auf Grund der veränderten Bedarfslage sowohl der wohnungsuchenden Haushalte als auch auf dem Wohnungsmarkt insgesamt (Investoren) primär in den Bedarfsschwerpunkten für preiswerten Wohnraum eingesetzt. Grundlage für die Verteilung auf die Bewilligungsbehörden ist der prozentuale Anteil an den zum 31.12.1999 landesweit als wohnungsuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des II. WoBauG sind. Maßgebend ist die Wohnungsuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Die Bewilligungsbehörden können das ihnen jeweils zugeteilte Kontingent für Mietwohnungen im 1. Förderweg sowohl für die Bewilligung von öffentlichen Baudarlehen nach Num-

mer 2.211 Abs. 1 WFB als auch nach Nr. 2.211 Abs. 2 WFB (Baudarlehen bei kürzerer Bindungsdauer) einsetzen.

Die Kontingente für die Förderung von Mietwohnungen im 3. Förderweg in Gemeinden der Mietenstufen 4 und 5, bei im Einzelfall nachgewiesenem hohem Vergleichsmietenniveau auch der Mietenstufe 3, werden nicht schlüsselmäßig verteilt, sondern sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren). Für den Fall der Förderung von Gemeinschaftsräumen gemäß Nummer 4 Anlage 1 WFB können die hierfür benötigten Kontingente im 3. Förderweg unabhängig von der Zugehörigkeit des Bauortes zu einer bestimmten Mietenstufe angefordert werden.

2.13

Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau

Das Land unterstützt zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben im Rahmen des Wohnungsbauprogramms durch

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
- die Auswertung und Dokumentation der als zukunftsweisend, vorbildlich oder experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind.

Unterstützt wird der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie von Eigentumswohnungen und Familienheimen sowohl im Neubau als auch im Um- und Ausbau und in Modernisierungsvorhaben. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich. Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf

- die Entwicklung innovativer Trägermodelle zur Erhaltung oder Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände (z.B. Gründung von Wohnungsgenossenschaften),
- die Entwicklung von Siedlungen für Eigentumsmaßnahmen, die sich durch überdurchschnittliche städtebauliche, ökologische und funktionale Konzepte auszeichnen,
- Einzelprojekte, die sich durch eine ökologische Baustoffauswahl auszeichnen und vorbildlich sind hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien bzw. durch einen minimierten Energiebedarf,
- Einzelprojekte, die innovative Wohnformen oder Betreuungskonzepte für besondere Zielgruppen anbieten (Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen für Ältere und Behinderte).

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in Frage kommende Wohnungsbauvorhaben möglichst frühzeitig in der Planungsphase dem MSWKS vorzustellen. Die Wohnungskontingente werden ebenso wie die Fördermittel für Begleitmaßnahmen projektbezogen zugeteilt.

2.14

Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung (1. Förderweg)

Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, das

a) bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt und noch nicht zur Wohnungsbauförderung eingesetzt ist und

b) im Jahr 2001 voraussichtlich erzielt wird,

werden 825 Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert. Die Wohnungskontingente werden entsprechend dem voraussichtlichen örtlichen Aufkommen auf diejenigen Bewilligungsbehörden verteilt, in deren Gebiet die Ausgleichszahlung erhoben wird. Sollen Mittel aus der Ausgleichszahlung zur Förderung der Modernisierung von Sozialwohnungen gemäß ModR 2001 (bzw. für Abwicklungsmaßnahmen nach den ModR 1996) eingesetzt werden, so erfolgt eine Anrechnung auf die zugeteilten Wohnungskontingente im Verhältnis 1:5, d.h. unter Anrechnung einer WE auf das zugeteilte Kontingent kann die Förderung der Modernisierung von bis zu fünf Sozialwohnungen erfolgen. Die gesetzliche Zweckbestimmung, das Aufkommen "laufend" zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen zu verwenden (§ 10 Abs. 1 AFWoG), verpflichtet die Bewilligungsbehörden, diese verfügbaren Mittel **vorrangig vor anderen zugeteilten Kontingenten** zu verwenden.

2.15

Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien (1. Förderweg)

Zur Wohnraumversorgung kinderreicher Familien werden Mieteinfamilienhäuser nach Nummer 2.25 WFB gefördert. Diese Mittel sollen vorrangig in den Bedarfsschwerpunkten für preiswerten Wohnraum eingesetzt werden, um eine dauerhafte Nutzung durch den berechtigten Personenkreis sicherzustellen. Die benötigten Kontingente sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren). Die Berichte müssen Angaben über den Bauort, die Straße, die WE-Zahl sowie die Zahl der im Förderobjekt unterzubringenden Kinder enthalten.

Dem MSWKS im Laufe des Jahres 2001 schriftlich zurückgemeldete Kontingente gelten als zurückgezogen und dürfen nicht für andere Vorhaben eingesetzt werden.

2.16

Förderung von Modellvorhaben zur Erprobung der Einkommensabhängigen Förderung

Es ist vorgesehen, zur weiteren Erprobung der Einkommensabhängigen Förderung gemäß den WFB-EAF Mietwohnungen im Rahmen von Modellvorhaben zu fördern. Die benötigten Kontingente sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren).

2.17

Förderung von Maßnahmen zur Schaffung von Bindungen im Bestand

2.171

Kombinationsförderung

Für die Förderung des Neubaus von bindungsfreien Mietwohnungen werden Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln im Wege der vereinbarten Förderung (§ 88 d II. WoBauG) unter der Voraussetzung bereitgestellt, dass der Investor bzw. die Investorin der zuständigen Stelle für jede geförderte bindungsfreie Wohnung dauerhafte Benennungsrechte für bis zu drei freie oder frei werdende Wohnungen in seinem bzw. ihrem nicht gebundenen Wohnungsbestand einräumt. Die Kontingente sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren).

2.172

Förderung des Erwerbs von Bindungen

Zur Versorgung Wohnberechtigter mit Wohnungen im Bestand wird die Bereitstellung von zehnjährigen Mietpreisbindungen und Benennungsrechten an freien oder frei werdenden, nicht gebundenen Wohnungen mit zinsgünstigen Darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln gefördert. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen. Die örtlichen Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, entsprechende Anträge an die Wohnungsbauförderungsanstalt als zuständige Bewilligungsbehörde zu leiten. Die Wohnungsbauförderungsanstalt ist auch zuständig für die Bewilligung und Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand und zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen.

2.2

Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung des Wohnungsbaus und einer raschen Verbesserung der Wohnungsversorgung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren zügig durchzuführen und Bewilligungsbescheide baldmöglichst zu erteilen.

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2001 über zugeteilte Wohnungskontingente noch nicht durch Bewilligungsbescheid verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2001 zu berichten, in welchem Zeitraum und für welche Objekte die noch verfügbaren Wohnungskontingente eingesetzt werden sollen und die Höhe der dafür benötigten Mittel anzugeben. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Bauvorhaben zu benennen, die aus den schlüsselmäßig zugeteilten Kontingenten nicht bewilligt werden konnten. Kontingente, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MSWKS behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Kontingente umzuverteilen. **Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2001 (Nummer 7.41 WFB) ist einzuhalten. Wegen der notwendigen Umstellungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Einführung des EURO ist eine Verlängerung des Bewilligungsschlussstermins - auch in Einzelfällen - ausgeschlossen.**

3

Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

3.1

Zweckbestimmung

Durch Ausbau und Erweiterung nach Nummer 3 WFB werden Wohnungen im 1. und 3. Förderweg (Vereinbarte Förderung) gefördert.

3.2

Prioritäten

3.21

Vorrangig gefördert wird die Neuschaffung von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.12 Satz 1 Buchstaben b bis d WFB (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 II. WoBauG). Dazu zählt die Konversion militärischer Liegenschaften (Kasernen) sowie die Umnutzung ehemaliger Nichtwohngebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, gewerbliche Bauten etc.).

3.22

Mit zweiter Priorität können Miet- und Genossenschaftswohnungen im Sinne von Nummer 3.12 Satz 1 Buchstabe a WFB (Umbau) gefördert werden.

3.3

Mittelvergabe und Mittelanforderung

3.31

Sollen Objekte nach Nummer 3.33 WFB (1. Förderweg) oder Nummer 3.4 (Dritter Förderweg) in Verbindung mit Nummer 3.33 WFB gefördert werden, sind diese auf die nach Nummer 2.12 verteilten Wohnungskontingente anzurechnen.

3.32

In den übrigen Fällen der Nummer 3 WFB fordern die Bewilligungsbehörden die Mittel bei den Bezirksregierungen für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage eines geprüften Förderantrages an.

Die Bezirksregierungen melden dem MSWKS erstmals bis zum 30. April 2001 die zum Stichtag 15. April 2001 vorliegenden Kontingentanforderungen unter Angabe der gegebenen Vorränge (Nummer 3.2) nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach 1. und 3. Förderweg. Danach eingehende Kontingentanforderungen werden dann laufend und ebenfalls unter Verwendung des Musters der Anlage 1 über die Bezirksregierungen dem MSWKS gemeldet.

3.4

Mittelzuteilung

Die Fördermittel nach Nummer 3.32 werden den Bezirksregierungen durch das MSWKS zur Weitergabe an die Bewilligungsbehörden objektbezogen zugeteilt.

4

Förderung von Eigentumsmaßnahmen

4.1

Förderfähige Eigentumsmaßnahmen

Im Jahre 2001 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel 8400 Wohnungen, davon 7800 WE Neubau und Ersterwerb sowie 600 WE Erwerb vorhandenen Wohneigentums, gefördert, für die die Förderung bis zum Bewilligungsschlussstermin beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste) und die bis dahin bewilligungsreif werden.

Außerdem können in diesem Programmjahr bis zu 1500 Eigentumsmaßnahmen im Bürgschaftsmodell gefördert werden. Anträge auf Bürgschaftsgewährung sind beim jeweiligen Finanzierungsinstitut (Sparkasse, Banken etc.) zu stellen, das diese - unter Anwendung einheitlicher Kriterien - prüft. Auf Grundlage dieser Prüfergebnisse entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt über die Gewährung der Landesbürgschaft.

4.2

Abwicklung der Förderung

4.21

Verteilung und Bewilligung der Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2001 und nach Bekanntgabe des Änderungserlasses der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschlussstermin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

4.22

Berichterstattung

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MSWKS am 15. Juli und 15. Oktober 2001 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des WoBauP 2001 - Eigentumsprogramm -" die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2000 gestellten Anträge auf Eigentumsförderung und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mitzuteilen. Die Bezirksregierungen werden die genaue Einhaltung der Termine überwachen, die eingehenden Übersichten zusammenfassen und dem MSWKS unverzüglich vorlegen. Zur Vorbereitung auf die Wohnungsbauförderung im Jahre 2002 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 3** die am 31. Dezember 2001 vorliegenden Anträge für Eigentumsmaßnahmen. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2002 dem MSWKS vor.

4.3

Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2001 und nach Bekanntgabe des Änderungserlasses der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge auf Förderung des Ausbaus und der Erweiterung

- zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen mit Bau- und Aufwendungsdarlehen (Nummer 5.71 WFB),

- zum Zwecke der Neuschaffung einzelner Wohnräume mit Baudarlehen (Nummer 5.72 WFB)

zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschlussstermin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben.

5

Modellversuch Budgetierung

Es ist vorgesehen, im Rahmen eines Modellversuchs neue Wege bei der Kontingentierung und Budgetierung der Wohnungsbauförderungsmittel zu erproben. Erwartet werden hiervon mehr Flexibilität bei der Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktp Probleme und Erfahrungen, wie die Aufgaben der Bewilligungsbehörden bei der Wohnungsbauförderung im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform weiterentwickelt werden können.

An dem Modellversuch wird in einem ersten Schritt die Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis teilnehmen. Diesen Bewilligungsbehörden wird anstelle des bisherigen Verfahrens (vgl. Nummern 2.1, 3.3, 3.4 und 4.2) der kontingentierten Zuteilung von Wohneinheiten (WE) **ein gemeinsames Globalbudget** in Höhe von 100 Mio. DM zur Verfügung gestellt werden. Neben diesem Globalbudget wird lediglich das anteilige Aufkommen aus der Ausgleichszahlung den jeweiligen Bewilligungsbehörden gesondert zugeteilt. Das Globalkontingent schließt auch die Anteile am Eigentumsprogramm, Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm ein.

Die betroffenen Bewilligungsbehörden werden im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets entscheiden. Die weiteren Einzelheiten des Modellversuchs werden mit gesondertem Erlass geregelt.

6

Sonstige Förderungsmaßnahmen

6.1

Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

Gefördert werden rd. 650 Plätze in Wohnheimen mit dem Ziel, für Menschen mit Behinderungen Wohnraum von hoher Wohnqualität zu schaffen.

Die Bewilligungsbehörden werden aufgefordert, dem MSWKS zum 15. Juli 2001 nach dem Muster der **Anlage 4** alle vorliegenden - auch formlosen - Anträge auf Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen zu melden. Später eingehende Anträge können nachgemeldet werden. Die Meldungen dienen der Mittelbewirtschaftung und - bei Mitfinanzierung durch den Bund mit Mitteln des Ausgleichsfonds - der Koordinierung mit dem Bund. Die Mittel sind für jedes Bauvorhaben gesondert auf dem Dienstweg beim MSWKS anzufordern; der geprüfte Antrag ist mit den gemäß Nummer 4.1 Wohnheimbestimmungen erforderlichen Anlagen, jedoch ohne technische Unterlagen, der Mittelanforderung beizufügen.

7

Mittelbereitstellung, Bewilligung, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Wohnungskontingente oder Fördermittel Bewilligungsbescheide in eigenem Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zu erteilen (§ 4 Abs. 1 WBFG) bzw. vorab Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn zu erteilen (vgl. Nummer 7.25 WFB). Zur Erleichterung der automatisierten Datenverarbeitung sind die Mittel unter der Positionsnummer zu buchen, die sich aus dem Positionsnummernverzeichnis ergibt, das die Wohnungsbauförderungsanstalt aktualisieren und bekannt geben wird. Mittel derselben Positionsnummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

[Anlage 1](#)

[Anlage 2](#)

[Anlage 3](#)

[Anlage 4](#)

MBI. NRW. 2001 S. 356

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)

Anlage 4 (Anlage4)

[URL zur Anlage \[Anlage4\]](#)