



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 28](#)  
Veröffentlichungsdatum: 13.03.2002  
Seite: 493

## II

### Wohnungsbauprogramm 2002 - WoBauP 2002 -

---

**Ministerium für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport**

**Wohnungsbauprogramm 2002  
- WoBauP 2002 -**

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
Vom 13. März 2002 - IV A 3 - 250 - 409/02

**Inhaltsverzeichnis**

| Num-<br>mer |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnraumförderung im Jahr 2002</b> |
| 1.1         | Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2002               |
| 1.2         | Wohnungsbauprogramm 2002                                              |
| 1.3         | Förderung der Modernisierung von Wohnraum                             |
| 1.4         | Rechts- und Verwaltungsvorschriften                                   |

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

# 1

## Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnraumförderung im Jahr 2002

## 1.1

### Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2002

Die Wohnungsversorgung in Nordrhein-Westfalen ist insgesamt gut. Aufgrund niedriger Einkommen, familiärer Umstände oder Arbeitslosigkeit fehlen jedoch noch immer in vielen Haushalten die notwendigen Mittel für eine angemessene Wohnung. Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Wohnungsversorgung dieser Haushalte bleibt deshalb der soziale Wohnungsbau, der in Nordrhein-Westfalen auf hohem Niveau fortgeführt werden soll.

Die Wohnraumförderung wird sich daher auch im Jahr 2002 auf

- die Schaffung von Wohnraum durch Neubau
- die Förderung von Bestandsmaßnahmen
- den Erwerb von Belegungsbindungen an vorhandenem Wohnraum und
- die Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums

erstrecken.

## 1.11

### Sozialer Versorgungsauftrag in Neubau und Bestand

Die Entspannungstendenzen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten der vergangenen Jahre haben sich auch im Jahr 2001 fortgesetzt. Allerdings profitieren von dieser Entwicklung nicht alle Gruppen und Regionen in gleichem Maße. Vor allem Haushalte mit geringem Einkommen sowie Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen haben nach wie vor Schwierigkeiten, sich selbst auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Obwohl schon seit Jahren die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte zurückgeht, war sie Ende 2000 mit mehr als 100.000 Haushalten noch immer recht hoch. In den kommenden Jahren werden sich die Möglichkeiten der Kommunen weiter verringern, diese Haushalte im Sozialwohnungsbestand unterzubringen, weil die Preis- und Belegungsbindungen der in den 50er- und 60er-Jahren geförderten Wohnungen bereits weitgehend ausgelaufen sind.

Auch in Zukunft bleibt daher die Schaffung und Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen sowie die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums eine vordringliche Aufgabe der Wohnungspolitik des Landes. Dieses Ziel kann allerdings nicht allein durch den Neubau von Sozialwohnungen erreicht werden. Vielmehr sollen Sozialbindungen auch durch flexible Instrumente der Bestandspolitik erhalten und geschaffen werden.

## 1.12

### Aufbereitung von Brachen in den Innenstädten

Die Städte in Nordrhein-Westfalen leiden seit Jahren unter der Abwanderung einkommensstarker Haushalte. Um im Wettbewerb mit ihren Umlandgemeinden bestehen zu können, benötigen sie daher mehr Flächen, die attraktive und kostengünstige Angebote für den Bau von Wohnungen ermöglichen. Flächen brachliegender Gewerbe-, Militär- oder Bahnareale konnten wegen

der hohen Kosten für die Beseitigung eventueller Altlasten bislang nicht für den Wohnungsbau genutzt werden. Mit Beginn des Jahres 2002 kann erstmals die Aufbereitung innerstädtischer Brachflächen für den sozialen Wohnungsbau durch ein zusätzliches Baudarlehen gefördert werden.

#### 1.13

##### Selbst genutztes Wohneigentum stärken

Für die Wohnungsversorgung insbesondere von Haushalten mit Kindern stellt das Wohneigentum häufig die einzige Alternative dar. Allerdings ist aufgrund der historisch gewachsenen Struktur der großen Ballungszentren in Nordrhein-Westfalen gerade hier das Bodenpreisniveau besonders hoch. Damit Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, in den Ballungszentren bleiben können, werden die regional differenzierten Förderangebote für die Eigentumsförderung in Nordrhein-Westfalen weiter ausgebaut. Auf diese soll ein Beitrag zur Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung geleistet werden.

#### 1.14

##### Wohnraumförderung solide finanziert

Das Landeswohnungsbauvermögen bleibt als revolvingender Fonds neben den Einnahmen aus dem Bundes- und Landeshaushalt und jenen aus der Ausgleichszahlung die wichtigste Finanzierungsgrundlage der Wohnungsbauprogramme. Im Jahr 2002 sollen etwa 13.500 Wohnungen gefördert werden. Dies ist angesichts des Marktgeschehens eine maßvolle Reduzierung im Vergleich zu der Programmzahl des Jahres 2001, die den Investoren dennoch die für ihre Planungen notwendige Sicherheit gewährleistet.

Die Chancen zur Vereinfachung von Verfahren, die sich aus dem Wohnraumförderungsgesetz ergeben, wurden genutzt. Die Eigentumsförderung wird ab dem Jahr 2002 auf der Grundlage des neuen Rechts neu gestaltet. Bei der Förderung des Mietwohnungsbaus wird von der Übergangsregelung im Bundesrecht Gebrauch gemacht, so dass in diesem Jahr noch einmal Mittel für die Förderung im 1. Förderweg bereit gestellt werden.

#### 1.15

##### 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.

#### 1.2

##### Wohnungsbauprogramm 2002

#### 1.21

##### Umfang

Für das Jahr 2002 wird die Förderung von 13.500 Wohnungen mit einem Finanzierungsaufwand von rd. 804 Mio. Euro angestrebt. Vorgesehen sind

- Mietwohnungen einschl. Bindungserwerb:

4.565 WE,

- Eigenheime und Eigentumswohnungen

8.285 WE,

- Plätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen

650 WE,

1.22

Bewilligungsvolumen und Finanzierung

Das Landeswohnungsbauprogramm 2002 (§ 38 WoFG) hat ein Bewilligungsvolumen von 804,197 Mio. Euro. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

1

Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen gem. Wirtschaftsplan 2002 der Wfa

677,196 Mio. €

2

Mittel aus dem Landeshaushalt

2.1

Komplementärmittel gemäß Haushaltsplan 2002

24,263 Mio. €

2.2

Aufkommen aus der Ausgleichszahlung 2002

50,000 Mio. €

3

Bundesmittel 52,738 Mio. €

4

Summe Landeswohnungsbauprogramm (Bewilligungsvolumen) 804,197 Mio. €

1.221

Haushaltsmittel des Landes und des Bundes

Aus dem Haushaltsplan des Landes für das Jahr 2002 werden Mittel in Höhe von rd. 74 Mio. Euro (Komplementärfinanzierung und Aufkommen aus der Ausgleichszahlung) für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Der Bund stellt für Nordrhein-Westfalen erstmalig nach Jahren Finanzhilfen in einer Höhe bereit, die oberhalb des gesetzlichen Mindestanteils liegt, dies sind insgesamt knapp 53 Mio. Euro. Damit beträgt der Anteil des Bundes an der Gesamtfinanzierung des WoBauP 2002 knapp 6,6 Prozent.

## 1.222

### Landeswohnungsbauvermögen

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnungsbauprogramm 2002 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Es ist im Lauf der Jahre dadurch entstanden, dass das Land ihm regelmäßig 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 (revolvierender Fonds). Entsprechend dem Wohnungsbauförderungsgesetz NRW erfolgt die Wohnraumförderung durch die Gewährung von Darlehen, eine Förderung mit Zuschüssen ist nicht möglich.

Aus dem Landeswohnungsbauvermögen wird für das Wohnungsbauprogramm 2002 ein Verpflichtungsrahmen von rd. 677 Mio. Euro bereitgestellt.

## 1.223

### Aufkommen aus der Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung, die von nicht mehr wohnberechtigten Mietern und Mieterinnen als Ausgleich einer Fehlförderung erhoben wird, stellt einen wirksamen Beitrag für die örtliche Wohnraumförderung dar, da aus ihrem Aufkommen unmittelbar neue Sozialwohnungen in den Gemeinden gefördert werden. Insgesamt betrug ihr Aufkommen in den Jahren 1983 bis 2000 zzgl. des für 2001 veranschlagten Betrages rd. 1,394 Mrd. €, das zur Förderung von rd. 22.600 Miet- und Altenwohnungen eingesetzt worden ist. Das für das Jahr 2002 veranschlagte Aufkommen in Höhe von 50 Mio. Euro wird im Rahmen dieses Wohnungsbauprogramms zur Förderung von 750 Mietwohnungen verwendet.

## 1.23

### Gliederung des WoBauP 2002

Auf der Grundlage dieses Bewilligungsvolumens ist für das Jahr 2002 die Förderung von 13.500 Wohnungen (zzgl. 1500 Wohnungen, die über das Bürgschaftsmodell gefördert werden können) vorgesehen. Dieses Wohnungsbauprogramm gliedert sich wie folgt:

| <b>Wohnungsbauprogramm 2002</b> |                                              |                      |                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Wohnungsart</b>              |                                              | <b>Programm 2002</b> |                      |
|                                 |                                              | <b>WE</b>            | <b>Mio.<br/>Euro</b> |
| 1                               | Neubau von Wohnungen                         |                      |                      |
| 1.1                             | Neubau von Miet- u. Genossenschaftswohnungen | 3465                 | 232,57               |

|          |                                                                                                                                                              |              |               |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|          | (Kontingente 1. Förderweg, Kontingente im 3. Förderweg, aus der Ausgleichszahlung, Mieteinfamilienhäuser, Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau) |              |               |
| 1.2      | Neubau und Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen                                                                                                                 | 7315         | 481,36        |
| 2        | Maßnahmen zur Förderung im Bestand (Ausbau u. Erweiterung, Kombinationsförderung, Erwerb von Bindungen, Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften)            | 1100         | 27,53         |
| 2.1      | Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums                                                                                                              | 970          | 40,36         |
| 2.2      | Wohneigentumssicherungshilfe                                                                                                                                 |              | 1,78          |
| 3        | Aufbereitung von Brachflächen, Darlehen für Kinderreiche, Behinderte, Aufzüge                                                                                |              | 6,30          |
| 4        | Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen                                                                                                 | 650          | 14,30         |
| <b>5</b> | <b>Summe WoBauP 2002</b>                                                                                                                                     | <b>13500</b> | <b>804,20</b> |
| 6        | Nachrichtlich                                                                                                                                                |              |               |
|          | Förderung der Modernisierung im Rahmen der ModR 2001                                                                                                         |              | 175,00        |

### 1.3

#### Förderung der Modernisierung von Wohnraum

Die Modernisierungsförderung dient der Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Wohnungspolitisches Ziel ist es, mit der geplanten Förderung der Modernisierung von Wohnungen (ModR 2001) preisgünstigen Wohnraum im modernisierten Bestand zu erhalten.

Mit Inkrafttreten der Energiesparverordnung (EnEV) zum 1. Februar 2002 sind die neuen Vorgaben bei Maßnahmen im Bestand bei den technischen Anforderungen an bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der heiztechnischen Anlagen zu berücksichtigen.

### 1.4

#### Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Die Wohnraumförderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) in Verbindung mit § 46 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1991 (GV.NRW S. 561), zuletzt geändert durch Gesetz 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 30.09.1997 (SMBl.NRW. 2370),

Bestimmungen zur Förderung von Sozialwohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB,

Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen – WHB) vom 12.07.1999 (SMBl.NRW. 2370),

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen vom 14.03.1999 (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 2002 werden insgesamt 4.065 Miet- und Genossenschaftswohnungen (Neubau einschließlich Ausbau und Erweiterung) sowie der Erwerb von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten an weiteren 500 Mietwohnungen im Bestand gefördert.

#### **2.11**

##### **Bereitstellung**

Die verfügbaren Wohnungskontingente, die 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**

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 wohnungssuchenden 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 31.12.2000 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des II. WoBauG sind. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Die Bewilligungsbehörden können das ihnen jeweils zugeteilte Kontingent für Mietwohnungen im 1. Förderweg sowohl für die Bewilligung von öffentlichen Baudarlehen nach Nummer 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 Rahmen der Vereinbarten Förderung (Nr. 2.3 WFB) in Gemeinden der Mietenstufen 4 bis 6, bei im Einzelfall nachgewiesenem hohen 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

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnungsbauprogramms gefördert 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 mit überdurchschnittlich städtebaulichen, ökologischen und funktionalen Konzepten, Einzelprojekte, die sich durch eine ökologische Baustoffauswahl auszeichnen und vorbildlich sind hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien bzw. durch einen minimierten Energiebedarf, Einzelprojekte mit innovativen Wohnformen oder Betreuungskonzepten für besondere Zielgruppen (Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen für Ältere und Behinderte).

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

#### 2.14

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

Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, das bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt und noch nicht zur Wohnraumförderung eingesetzt ist und im Jahr 2002 voraussichtlich erzielt wird, werden 750 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 eingesetzt werden, 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. § 10 Abs. 1 AFWoG verpflichtet die Bewilligungsbehörden, das Aufkommen "laufend" **vorrangig vor anderen zugeordneten Kontingenten** zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

#### 2.15

##### Miet-Einfamilienhäuser für Haushalte mit Kindern (1. Förderweg)

Zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern werden Miet-Einfamilienhäuser 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 2002 schriftlich zurückgemeldete Kontingente gelten als zurückgezogen und dürfen nicht für andere Vorhaben eingesetzt werden.

#### 2.16

##### Förderung von Maßnahmen zur Schaffung von Bindungen im Bestand

#### 2.161

##### Kombinationsförderung

Für die Förderung des Neubaus und des Ausbaus oder der Erweiterung von bindungsfreien Mietwohnungen in Gemeinden der Mietenstufen 4 bis 6 werden Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln im Wege der Kombinationsförderung (Nr. 2.4 WFB) unter der Voraussetzung bereitgestellt, dass der Investor bzw. die Investorin der zuständigen Stelle für jede geförderte bindungsfreie Wohnung dauerhafte Benennungsrechte für eine oder zwei 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).

## 2.162

### 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 Wohnraumförderungsanstalt 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 2002 über zugeteilte Wohnungskontingente noch nicht durch Bewilligungsbescheid verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2002 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 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 2002 (Nummer 7.41 WFB) ist einzuhalten.**

## 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 das Schaffen 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 in Verbindung mit § 46 WoFG). 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 3.3 WFB (1. Förderweg) oder Nummer 3.4 (Vereinbarte Förderung) 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 die angeforderten Mittelkontingente laufend projektbezogen beim MSWKS unter Angabe der gegebenen Vorränge (Nummer 3.2) nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach 1. und 3. Förderweg.

### 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 2002 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel 8.285 Wohnungen, davon 7.315 WE Neubau und Ersterwerb sowie 970 WE Erwerb vorhandenen Wohneigentums, gefördert, für die die Förderung bis zum Bewilligungsschluss termin beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste) und die bis dahin bewilligungsreif werden.

### 4.2

Abwicklung der Förderung

#### 4.21

Verteilung und Bewilligung der Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2002 und nach Bekanntgabe des Änderungserlasses der Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschluss termin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss

zu belegen. Hinsichtlich der Behandlung der "Altfälle" wird auf die Runderlasse vom 31.10.2001 – IV A 2 – 2010 – 2441/01 und vom 22. 01.2002 – IV A 3 – 23/02 verwiesen.

#### 4.22

##### Berichterstattung

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MSWKS am 15. Juli und 15. Oktober 2002 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des WoBauP 2002 - Eigentumsprogramm -" die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2001 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 Wohnraumförderung im Jahre 2003 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der Anlage 3 die am 31. Dezember 2002 vorliegenden Anträge für Eigentumsmaßnahmen. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2003 dem MSWKS vor.

#### 4.3

##### Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2002 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 selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.7 WFB) zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschlussstermin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben.

### 5

#### **Modellversuch Budgetierung**

Seit dem Förderjahr 2001 wird im Rahmen eines Modellversuchs die Kontingentierung und Budgetierung der Wohnungsbauförderungsmittel erprobt. Erwartet werden hiervon mehr Flexibilität bei der Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme und Erfahrungen, wie die Aufgaben der Bewilligungsbehörden bei der Wohnraumförderung im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform weiterentwickelt werden können.

An dem Modellversuch nimmt in einem ersten Schritt die Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis teil. Diesen Bewilligungsbehörden wird anstelle des üblichen Verfahrens (vgl. Nummern 2.1, 3.3, 3.4 und 4.2) der kontingentierten Zuteilung von Wohneinheiten (WE) **ein gemeinsames Globalbudget** in Höhe von 45 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Neben diesem Globalbudget wird lediglich das anteilige Aufkommen aus der Ausgleichszahlung den jeweiligen Bewilligungsbehörden gesondert zugeteilt. Das Globalkontingent schließt auch die Anteile am Eigentumsprogramm und am Modernisierungsprogramm ein.

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

## 6

### **Sonstige Förderungsmaßnahmen**

#### 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 2002 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 2002 S. 493**

# 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 \[Anlage4\]](#)