



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 12](#)
Veröffentlichungsdatum: 03.02.2004
Seite: 317

II

Wohnraumförderungsprogramm 2004 - WoFP 2004 - RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kul- tur und Sport vom 03.02.2004 - IV A 3 - 250 - 176 /04

Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport

Wohnraumförderungsprogramm 2004
- WoFP 2004 -

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport vom 03.02.2004
- IV A 3 - 250 - 176 /04

Inhaltsübersicht

- 1 Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnraumförderung im Jahr 2004
 - 1.1 Die Situation auf den Wohnungsmärkten
 - 1.2 Wohnraumförderung
 - 1.3 Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2004
 - 1.3.1 Zielgruppen der Wohnraumförderung

- 1.3.2 Die Städte als Wohnstandorte stärken
- 1.3.3 Besondere Akzente bei der Förderung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen
- 1.3.4 Erprobung neuer Qualitäten im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus
- 1.3.5 Kommunale Selbstbestimmung stärken
- 1.3.6 Wohnraumförderung solide finanziert
- 1.4 Wohnraumförderungsprogramm 2004 – WoFP 2004
 - 1.4.1 Volumen
 - 1.4.2 Finanzierung
 - 1.4.3 Haushaltsmittel des Landes und des Bundes
 - 1.4.4 Landeswohnungsbauvermögen
 - 1.4.5 Aufkommen aus der Ausgleichszahlung
- 1.5 Fördermaßnahmen
 - 1.5.1 Neubau von Mietwohnungen für die soziale Wohnraumförderung
 - 1.5.2 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum
 - 1.5.3 Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflege-wohnplätzen
 - 1.5.4 Förderung von investiven Maßnahmen im Gebäudebestand
- 1.6 Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand
 - 2.1 Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen
 - 2.2 Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau
 - 2.3 Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung
 - 2.4 Miet-Einfamilienhäuser für Haushalte mit Kindern
 - 2.5 Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand
 - 2.6 Durchführung des Bewilligungsverfahrens

- 2.7 Projektberatungen von Fördermaßnahmen durch eine unabhängige Beratungskommission bzw. durch das MSWKS
- 3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum
 - 3.1 Fördergegenstände
 - 3.2 Abwicklung der Förderung im Neubau
 - 3.3 Abwicklung der Förderung im Bestand
- 4 Regionale Budgetierung Bonn / Rhein-Sieg
- 5 Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- 6 Mittelbereitstellung, Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

1

Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnraumförderung im Jahr 2004

1.1

Die Situation auf den Wohnungsmärkten

Die allgemeine Situation auf den NRW-Wohnungsmärkten ist heute besser als zu Beginn der 1990er Jahre. Dennoch stehen wir in den Wachstumsregionen des Landes vor einer neuen Wohnungsnot. Wegen der vielen Wohnungsverluste durch Gebäudeabrisse, Wohnungszusammenlegungen und geänderten Nutzungen, die nicht öffentlich wahrgenommen werden, ist real ein drastischer Rückgang des Mietwohnungsangebotes mit großen Risiken für Knappheiten und Mietpreise zu verzeichnen.

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage entwickeln sich allerdings regional sehr uneinheitlich. Im Ruhrgebiet und in den angrenzenden Ballungsrandgebieten werden relativ niedrige Neubauaktivitäten ausreichen. Hier kommt der Umstrukturierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes besondere Bedeutung zu. In den weiter wachsenden Städten der Rheinschiene und den nordwestlichen Landesteilen besteht dagegen in den nächsten Jahren ein erheblicher Neubaubedarf, um die deutlich schwieriger gewordene Wohnungsversorgung für untere und mittlere Einkommensgruppen sicherstellen zu können.

Auch wegen der derzeitigen geringen Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich sind erneute Wohnungsknappheiten absehbar. Diese Entwicklung kann nur dann verhindert werden, wenn es gelingt, die Neubauinvestitionen auf dem mittelfristig notwendigen Mindestniveau – nach den vorliegenden Studien in den nächsten 15 Jahren durchschnittlich 50.000 – 60.000 Wohnungen – zu stabilisieren. Insbesondere muss die Bautätigkeit in den verstärkten Nachfrageschwerpunkten

wieder stark ansteigen, damit der Bedarf gedeckt werden kann. Nach jüngsten Prognosen werden mindestens 25.000 neue Mietwohnungen im Jahr gebraucht. Tatsächlich lagen die NeubaulLeistungen im Mietwohnungsbereich erheblich unter dem Bedarf und sind im vergangenen Jahr noch weiter abgesunken.

1.2

Wohnraumförderung

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung ist das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Die praktische Umsetzung der Reform des sozialen Wohnungsbaus ist abgeschlossen. Die bisherigen Förderwege des geförderten Wohnungsbaus (bis einschl. 2002) sind entfallen und durch eine vereinbarte Förderung ersetzt worden.

Das jetzige Angebot reagiert auf die veränderten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse. Außerdem eröffnet es den Kommunen und Investoren mehr Spielräume bei der Wahl des passenden Förderkonzepts und bei der Belegung der Wohnungen. Es berücksichtigt unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse in Teilwohnungsmärkten und liefert neue Konzepte zur Wohnraumversorgung älterer, pflegebedürftiger und behinderter Menschen.

Ziel der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen bleibt es, für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung tragfähige Mieten zu erhalten, einen Beitrag zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums zu leisten, den Wohnungsbestand nachhaltig zu erneuern und Planungssicherheit für künftige Bauherren und Investoren durch ein stetes Engagement in der sozialen Wohnraumförderung mit attraktiven Förderkonditionen zu gewährleisten.

1.3

Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2004

Die Aufgaben der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen haben sich verändert. Es gilt,

- die demografische Entwicklung bei der Wohnraumförderung angemessen zu berücksichtigen
- sich den regional unterschiedlichen Marktentwicklungen anzupassen
- die knappen Finanzmittel effizient zugunsten der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen und
- kalkulierbare und verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren bereit zu stellen.

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2004 werden den Investoren wichtige Signale gesetzt: Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen bleibt auf der politischen Agenda. Die Förderung wird weiter auf die Bedarfsschwerpunkte der Wohnungsnachfrage konzentriert. Gleichzeitig erhalten die Kommunen durch die im vergangenen Jahr begonnene budgetorientierte Förderung mehr Spielräume bei der Vergabe der Fördermittel.

Im Jahr 2004 sollen insgesamt 13.500 - 14.000 Wohnungen gefördert werden, davon entsprechend der Nachfrage schwerpunktmäßig das selbstgenutzte Wohneigentum mit rd. 8.500 Einheiten und 4.300 Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderkonzepten (Zielgruppen, Bindungsdauer und Art der Belegung). Weiterhin gibt es Angebote zur Förderung von Wohnheim-

plätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnheimplätzen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen sowie von Modellmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität in bestehenden Pflegeeinrichtungen. Das Förderangebot für den Erwerb von Bele- gungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand bleibt bestehen.

1.3.1

Zielgruppen der Wohnraumförderung

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte mit geringem Einkommen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewie- sen sind, sowie zunehmend ältere pflegebedürftige Menschen. Aufgrund der Höhe der bundes- rechtlich vorgegebenen Einkommensgrenzen haben vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte trotz bescheidener Einkommen Zugangsprobleme zum geförderten Wohnungsbau. Um diesem Personenkreis den Bezug einer geförderten Wohnung zu erleichtern, hat die Landesregierung mit Verordnung vom 17.12.2002 die Basiseinkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG für Ein- und Zweipersonenhaushalte angehoben. Außerdem werden hier weitere Regelungen getroffen, um den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen in Nordrhein-Westfalen strukturell und regional dif- ferenziert Rechnung zu tragen.

Bei der Förderung von Mietwohnungen wird zwischen zwei Zielgruppen unterschieden. Zum ei- nen Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), und wirtschaftlich leistungsfähi- gere Begünstigte, deren Einkommen die vorgenannte Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums in Ballungskernen und solitären Verdich- tungsgebieten dürfen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 30 v.H. überschritten werden.

1.3.2

Die Städte als Wohnstandorte stärken

Die Wohnraumförderung stellt attraktive Förderbedingungen insbesondere in Gebieten mit ho- hem Mietenniveau zur Verfügung. Dies gilt sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die differenzierten Fördersätze berücksichtigen die regional unterschiedlich hohen Wohn- und Baukosten.

Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist in den vergangenen Jahren konti- nuierlich erweitert worden. Sie trägt dazu bei, dass vor allem Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit Behinderungen, die die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können, mit Hilfe der Landesförde- rung Wohneigentum erwerben können. Durch die regional differenzierten Förderangebote für die Eigentumsförderung konnte ein deutlicher Anstieg geförderter Eigentumsmaßnahmen in den Ballungszentren erreicht werden.

Seit 2002 wird die Aufbereitung innerstädtischer Brachflächen für die soziale Wohnraumförde- rung durch ein zusätzliches Baudarlehen gefördert. Durch die Berücksichtigung der hohen Kos- ten für die Beseitigung eventueller Altlasten können seither Flächen brachliegender Gewerbe-,

Militär- oder Bahnareale für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden, die bislang aufgrund der hohen Aufbereitungskosten für den Wohnungsbau nicht zu verwenden waren. Ziel dieser Maßnahme ist, durch verstärkte Flächenausweisung mehr Grundstücksflächen für den Wohnungsbau in den Städten zu gewinnen. Die hohe Akzeptanz dieser Förderung zeigt, dass mit diesem Instrument einem wesentlichen Hemmnis für das Bauen in den Ballungszentren entgegengewirkt wird. Dem Ziel, die urbane Wohnqualität zu verbessern, dient auch die Förderung von Wohnumfeldmaßnahmen im Rahmen der investiven Bestandsförderung.

1.3.3

Besondere Akzente bei der Förderung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen

Die meisten Seniorinnen und Senioren oder Mitbürger und Mitbürgerinnen mit Behinderungen möchten so lange wie möglich in ihrer eigenen Umgebung selbstbestimmt wohnen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, muss die Wohnung den baulichen Anforderungen entsprechen und das richtige Maß an Betreuung angeboten werden. In Nordrhein-Westfalen werden bereits seit längerem ausschließlich Wohnungen gefördert, die keine hinderlichen Stolperfallen haben und über ausreichend Bewegungsfläche verfügen.

Nunmehr werden mit neuen Förderangeboten, die auf die wohnungspolitischen Herausforderungen der immer älter werdenden Gesellschaft reagieren, neue Schwerpunkte in der Wohnraumförderung gesetzt. Es können große Wohnungen neuen Typs gefördert werden, in denen mehrere ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen selbstbestimmt in einer Gruppe wohnen können. Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden künftig auch integrierte Pflegewohnplätze gefördert.

1.3.4

Erprobung neuer Qualitäten im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus

Auch im neuen Fördersystem behält der experimentelle Wohnungsbau seine wichtige Schlüssel-funktion. Neue Aufgaben der Wohnungspolitik und neue Lösungsansätze werden hier vorbereitet, um vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und enger Haushaltsspielräume die Wohnraumförderung zeitgemäß und effizient weiter zu entwickeln.

1.3.5

Kommunale Selbstbestimmung stärken

Seit dem Förderjahr 2003 werden den Bewilligungsbehörden die Fördermittel für den Mietwohnungsneubau budgetiert zugeteilt. Im Rahmen der vorgegebenen Quoten für den Einsatz der Fördermittel zugunsten von Haushalten der Einkommensgruppe A und B sind die Kommunen frei in der Wahl der Fördermittel, um die örtlichen Wohnungsprobleme zu lösen. Hinsichtlich der Förderhöhe pro Wohneinheit dürfen die Darlehenshöchstbeträge nach den WFB nicht überschritten werden.

Den Kommunen soll weiterhin die rechtliche Möglichkeit eingeräumt werden, Mietwohnungen so zu belegen, wie dies die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erfordern. Deshalb wird den zuständigen Stellen ein Besetzungsrecht an Wohnungen für Mieterinnen oder Mieter der Einkommensgruppe A, im Übrigen ein Belegungsrecht eingeräumt. Dabei können Investoren

und Kommunen vereinbaren, ob die Belegungsbindung 15 oder 20 Jahre dauert. Das Wohnraumförderungsgesetz eröffnet außerdem die Möglichkeit, ein Belegungsrecht an einer anderen als der geförderten Wohnung zu begründen. In Nummer 2.5 WFB sind die Grundsätze der mittelbaren Belegung in das neue Fördersystem integriert.

1.3.6

Wohnraumförderung solide finanziert

Das Landeswohnungsbauvermögen bleibt als revolvierender Fonds neben den Einnahmen aus dem Bundeshaushalt und jenen aus der Ausgleichszahlung die wichtigste Finanzierungsgrundlage der Wohnungsbauprogramme. Angesichts der angespannten Situation des Landeshaushalts ist die gesetzliche Zweckbestimmung des Landeswohnungsbauvermögens ein wichtiger Garant für die Kontinuität der Wohnraumförderung.

1.4

Wohnraumförderungsprogramm 2004 – WoFP 2004 -

1.4.1

Volumen

Für das Jahr 2004 wird die Förderung von 13.500 - 14.000 Wohnungen mit einem Finanzierungsaufwand von rd. 810 Mio. € angestrebt. Vorgesehen sind

Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung mit einem Mittelaufwand von	240 Mio. €
Neubau und Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mit einem Mittelaufwand von	510 Mio. €
Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen und Pflegewohnplätze	60 Mio. €
Summe WoFP 2004	810 Mio. €
Darüber hinaus stehen aus dem Landeswohnungsbauvermögen für die investive Bestandsförderung sowie für die Aufbereitung von Brachflächen und für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung zur Verfügung.	175 Mio. €

Das Gesamtvolumen der sozialen Wohnraumförderung beläuft sich mithin auf	985 Mio. €.
--	----------------

1.4.2 Finanzierung

Das Wohnraumförderungsprogramm 2004 hat ein Bewilligungsvolumen von 810,00 Mio. €. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

1	Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen	
	gem. Wirtschaftsplan 2004 der Wfa	740,30 Mio. €
2	Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichszahlung 2004	47,90 Mio. €
3	Bundesmitten	21,80 Mio. €
4	Summe Wohnraumförderungsprogramm (Bewilligungsvolumen)	810,00 Mio. €

1.4.3 Haushaltsmittel des Landes und des Bundes

Aus dem Haushaltsplan des Landes für das Jahr 2004 werden Mittel in Höhe von rd. 47,9 Mio. € (Aufkommen aus der Ausgleichszahlung) für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Der Bund stellt für die Länder aufgrund der Neufassung des § 38 Abs. 1 Satz 2 Wohnraumförderungsgesetz im Haushaltsbegleitgesetz 2004 des Bundes im Jahr 2004 lediglich 110 Mio. € zur Verfügung, davon für Nordrhein-Westfalen rund 21,8 Mio. €. Damit beträgt der Anteil des Bundes an der Gesamtfinanzierung des WoFP 2004 knapp 2,7 Prozent.

1.4.4 Landeswohnungsbauvermögen

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnraumförderungsprogramm 2004 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Das Wohnungsbauförderungsgesetz legt fest, dass dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden ist. Durch die regelmäßige Zuweisung finanzieller Mittel aus dem Landes- und Bundeshaushalt und deren Verwendung in Form zinsgünstiger Darlehen zur Förderung von Wohnungsbauinvestitionen stehen jährlich Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen zur Verfügung, die wieder für die Förderung neuer Wohnungen verwendet werden (revolvierender Fonds).

Aus dem Landeswohnungsbauvermögen wird für das Wohnraumförderungsprogramm 2004 ein Verpflichtungsrahmen von rd. 740 Mio. € bereitgestellt.

1.4.5

Aufkommen aus der Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung ist das wohnungspolitische Instrument, um Subventionsgerechtigkeit im Wohnungsbestand herzustellen. Besserverdienende, nicht mehr sozialwohnberechtigte Haushalte dürfen zwar in den Sozialwohnungen bleiben, sie müssen aber eine an ihrer Leistungsfähigkeit orientierte höhere Gesamtmiete tragen. Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung werden unmittelbar neue Sozialwohnungen und Bestandsinvestitionen in den Gemeinden gefördert. Insgesamt betrug ihr Aufkommen in den Jahren 1983 bis 2002 zzgl. des für 2003 veranschlagten Betrages rd. 1,530 Mrd. €, das zur Förderung von rd. 24.500 Miet- und Altenwohnungen eingesetzt worden ist. Für das Jahr 2004 ist mit einem Aufkommen in Höhe von rd. 47,9 Mio. € zu rechnen. Die Mittel stehen in den Erhebungsgebieten zur Verfügung.

1.5

Fördermaßnahmen

1.5.1

Neubau von Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung

Aus dem zur Verfügung stehenden Mittelvolumen von 240 Mio. € ist die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A, der Einkommensgruppe B, der Förderung von Mieteinfamilienhäusern für Haushalte mit Kindern sowie die Förderung zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbauvorhaben vorgesehen. Der Mittelrahmen schließt das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung ein.

1.5.2

Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Die für die Eigentumsförderung vorgesehen Mittel können für die Förderung des Neubaus und des Ersterwerbs selbstgenutzten Wohneigentums und die Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums eingesetzt werden.

1.5.3

Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnplätzen

Aus dem Mittelrahmen kann die Förderung von Wohnheimplätzen nach den WHB und von Pflegewohnplätzen nach Nr. 3.2 WFB gefördert werden.

1.5.4

Förderung von investiven Maßnahmen im Gebäudebestand

Die Mittel zur Förderung von investiven Maßnahmen im Gebäudebestand stehen für die Umstrukturierung und Modernisierung großer Siedlungsbestände ebenso wie für kleinteiliges Eigentum, für die erstmalige Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden nach Nr. 2.11 Buchstabe b) WFB sowie für Modellvorhaben nach Nr. 14 ModR 2001 zur Verfügung. Außerdem werden Mittel für die Aufbereitung von Brachflächen für die soziale Wohnraumförderung und für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen eingesetzt.

Für Wohnungsbestände aus den 70er Jahren, in denen vorrangig energetische Nachbesserungen erforderlich sind, steht das Bundesprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur CO₂-Einsparung (Gebäudesanierungsprogramm) zur Verfügung. Bauliche Maßnahmen zur Erneuerung und Umstrukturierung hoch verdichteter Sozialwohnungsbestände der 60er und 70er Jahre können nach dem Runderlass vom 27.05.2002, IV A 3 – 322 – 521/02 gefördert werden.

Der Mittelrahmen umfasst außerdem die Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand, die Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften und den Finanzierungsbedarf für Maßnahmen der Wohneigentumssicherungshilfe.

1.6

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Die Wohnraumförderung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004 vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076).
- Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) vom 18. Dezember 1991 ([GV. NRW. S. 561](#)), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes vom 4. November 2003 ([GV. NRW. S. 682](#))
- Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz -VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 ([GV. NRW. S. 648](#)).

Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden, soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist:

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).
- Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung (WFB-AF-WoG), Anlage 2 der WFB.
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen - WHB).
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

- **Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001).**

2

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

2.1

Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden marktgerecht eingesetzt und den Bewilligungsbehörden als Budget zugewiesen. Die Aufteilung der Mittel erfolgt nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2002 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des WoFG sind. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa).

Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel für Mietwohnungen zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A (s. Nr. 1.3.1) einsetzen.

Sollen in Gemeinden der Mietenstufen 1-3 Fördermittel für Maßnahmen nach § 2 Nr. 3 VO WoFG NRW eingesetzt werden, sind dem MSWKS über die Bezirksregierungen vor Erteilung der Förderzusage die Gründe für die beabsichtigte Förderentscheidung darzulegen und zu bestätigen, dass die Objekte sich an Standorten befinden, die eine langfristige Vermietung an die erweiterte Zielgruppe ermöglichen.

Die weiteren Einzelheiten der Abwicklung der budgetierten Mittelzuteilung werden mit dem Zuteilungserlass geregelt.

Die Mittel zur Förderung neuer Wohnungen nach Nr. 2.11 Buchstabe b) WFB sind von den Bewilligungsbehörden bei den Bezirksregierungen für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage eines geprüften Förderantrages anzufordern. Die Bezirksregierungen melden die angeforderten Fördermittel laufend projektbezogen beim MSWKS nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach Einkommensgruppe A und B. Die Fördermittel werden den Bezirksregierungen durch das MSWKS zur Weitergabe an die Bewilligungsbehörden objektbezogen zugeteilt.

2.2

Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 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 Mietwohnungen und die Errichtung selbst genutzten Wohneigentums sowohl im Neubau als auch im Bestand. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich.

Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf

- Entwicklung innovativer Trägermodelle zur Erhaltung oder Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände (z.B. Gründung von Wohnungsgenossenschaften),
- Entwicklung von Siedlungen für selbstgenutztes Wohneigentum mit überdurchschnittlichen 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).

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

2.3

Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung

Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, das

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

b) im Jahr 2004 voraussichtlich erzielt wird,

werden Maßnahmen nach den Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB (Neubau und Modernisierung) gefördert. Die Finanzmittel aus der Ausgleichsabgabe werden entsprechend dem voraussichtlichen örtlichen Aufkommen auf diejenigen Bewilligungsbehörden verteilt, in deren Gebiet die Ausgleichszahlung erhoben wird. § 10 Abs. 1 AFWoG verpflichtet die Bewilligungsbehörden, das Aufkommen „laufend“ vorrangig vor anderen zugeteilten Kontingenten zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

2.4

Miet-Einfamilienhäuser für Haushalte mit Kindern

Zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit Kindern werden Miet-Einfamilienhäuser nach Nummer 2.91 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 Fördermittel sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MSWKS über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren). Die Berichte müssen Angaben über die benötigten Fördermittel, den Bauort, die Straße, die WE-Zahl sowie die Zahl der im Förderobjekt unterzubringenden Kinder enthalten.

Dem MSWKS im Laufe des Jahres 2004 schriftlich zurückgemeldete Fördermittel gelten als zurückgezogen und dürfen nicht für andere Vorhaben eingesetzt werden.

2.5

Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

Zur Versorgung sozialwohnberechtigter Haushalte mit preisgünstigen Wohnungen wird der Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an freien oder frei werdenden, bisher nicht gebundenen Wohnungen des Wohnungsbestands mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand. 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 entsprechender Genossenschaftsanteile.

2.6

Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung der Wohnraumförderung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren zügig durchzuführen und Förderzusagen baldmöglichst zu erteilen. Ziel sollte sein, das Verfahren so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Lauf des Jahres erreicht werden kann.

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2004 über zugeteilte Fördermittel noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2004 zu berichten, in welchem Zeitraum und für welche Objekte die noch verfügbaren Fördermittel eingesetzt werden sollen und die Höhe der dafür benötigten Mittel anzugeben. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Bauvorhaben zu benennen, die aus den zugeteilten Mitteln nicht bewilligt werden konnten. Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschluss termin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MSWKS behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschluss termin 1. Dezember 2004 ist einzuhalten.

2.7

Projektberatungen von Fördermaßnahmen durch eine unabhängige Beratungskommission bzw. durch das MSWKS

In Nr. 3 WFB bzw. den „Besonderen Regelungen“ in Nr. 14 ModR 2001 werden neue Förderangebote zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von Menschen, die Pflege und Betreuung benötigen, geregelt. Die Förderung der Maßnahmen erfolgt sowohl im Rahmen der Neubauförderung als auch in Modellmaßnahmen bei der Umnutzung bzw. der Modernisierung des Bestandes. Die Förderanträge sind bei den Bewilligungsbehörden zu stellen und nach Vorprüfung auf dem Dienstweg dem MSWKS unter Beifügung von Planunterlagen und Nutzungskonzepten möglichst in der Planungsphase zuzuleiten. Die Auswahl der zu fördernden Projekte nach Nr. 3.2 WFB und der Modellmaßnahmen im Bestand (Nr. 14 ModR 2001) erfolgt auf der Grundlage der Beratungen und Empfehlungen einer unabhängigen interdisziplinären Beratungskommission, deren Geschäftsführung beim MSWKS liegt.

Damit die ersten Beratungen in der Beratungskommission bzw. im MSWKS noch vor der Sommerpause abgeschlossen werden können, sind die Projekte bis zum 31. Mai 2004 vorzulegen. Weitere Projekte können dem MSWKS laufend vorgelegt werden.

In den übrigen Fällen der Nr. 3.1 WFB sowie für Modellvorhaben des experimentellen Wohnungsbaus sind die Projekte möglichst frühzeitig in der Planungsphase dem MSWKS vorzustellen.

3

Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

3.1

Fördergegenstände

Im Jahre 2004 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel der Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und der Erwerb vorhandenen Wohneigentums gefördert, für die die Förderung bis zum 30.06.2004 beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste) und die bis dahin bewilligungsreif werden. Ob für nach dem 30.06.2004 eingehende Anträge die Förderzusage bis zum Bewilligungsschlussstermin erteilt werden kann, wird jeweils nach Auswertung der Meldungen nach Nr. 3.2 mitgeteilt.

3.2

Abwicklung der Förderung im Neubau

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2004 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30.06.2004 noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MSWKS am 10. Juli und 10. Oktober 2004 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbstgenutztes Wohneigentum“ im WoFP 2004“ - die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2003 gestellten Anträge zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums 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 2005 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 3** die am 31. Dezember 2004 vorliegenden Anträge zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2005 dem MSWKS vor.

3.3

Abwicklung der Förderung im Bestand

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2004 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge auf Förderung des Ausbaus und der Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbstgenutzten Wohneigentums (Nr. 5.7 WFB) zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30.06.2004 noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Hinsichtlich einer Freigabe zur Förderung von Anträgen, die nach dem 30.06.2004 gestellt werden, gelten die Regelungen in Nr. 3.1.

4

Regionale Budgetierung Bonn / Rhein-Sieg

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

An diesem Modellversuch nahm in einem ersten Schritt die Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis teil. Nach einer erfolgreichen dreijährigen Modellphase wird der Region für das Jahr 2004 ein gemeinschaftliches Globalbudget in Höhe von 50 Mio. € nunmehr als Regelzuweisung 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 werden mit gesondertem Erlass geregelt.

5

Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Für Menschen mit Behinderungen fördert das Land Mietwohnungen (Nr. 2 WFB) und Gruppenwohnungen (Nr. 3 WFB) und unterstützt so das selbstbestimmte Wohnen gestützt von ambulanten Diensten. Insbesondere mehrfach schwerstbehinderten Menschen ist es aber oft nicht möglich, in eine „normale“ Mietwohnung zu ziehen. Nordrhein-Westfalen wird deshalb seine erfolgreiche Politik der Förderung kleiner, qualitativ hochwertiger Wohnheime fortsetzen.

Die Bewilligungsbehörden werden aufgefordert, dem MSWKS zum 15. Juli 2004 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.

6

Mittelbereitstellung, Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Fördermittel Förderzusagen 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). Auf die Regelungen in Nr. 2.6 (gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres) wird noch einmal besonders hingewiesen. 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. 2004 S. 317

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 \[Anlage4\]](#)