



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 1999 Nr. 14](#)

Seite: 216



## Wohnungsbauprogramm 1999 - WoBauP 1999 -

---

### Wohnungsbauprogramm 1999 - WoBauP 1999 -

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 20. 1. 1999 - IV B 4 - 250 - 7/99

#### Inhaltsverzeichnis

Num- mer	
<b>1</b>	<b>Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnungsbauförderung im Jahr 1999</b>
1.1	Ziele und Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung in der 12. Legislaturperiode
1.2	Wohnungsbauprogramm 1999
1.21	Umfang
1.22	1. Förderweg
1.23	2. Förderweg

1.24	Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Antragsteller und Antragstellerinnen mit mittleren Einkommen (Bürgschaftsmodell)
1.25	Einkommensabhängige Förderung nach § 88 d II. WoBauG
1.26	Ausbau und Erweiterung von Wohnungen
1.27	Kombinationsförderung
1.28	Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften
1.29	Finanzierung
1.291	Haushaltsmittel des Landes und des Bundes
1.292	Landeswohnungsbauvermögen
1.293	Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe
1.3	Bewilligungsvolumen
1.4	Gliederung des WoBauP 1999
1.5	Förderung der Modernisierung und der Energieeinsparung in Wohnungen
1.6	Rechts- und Verwaltungsvorschriften
<b>2</b>	<b>Förderung des Neubaues von Miet- und Genossenschaftswohnungen</b>
2.1	Verteilung der Wohnungskontingente
2.11	Förderung im 1. Förderweg mit verkürzter Bindungsdauer
2.12	Bereitstellung

2.13	Schlüsselmäßige Verteilung der Mietwohnungen im 1. Förderweg (öffentliche Mittel), Verteilung der Mietwohnungen im 2. Förderweg (nicht öffentliche Mittel)
2.14	Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten
2.15	Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben
2.151	Mietwohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben
2.152	Einfach und selber bauen - Zukunftsweisende Eigenheimsiedlungen
2.16	Förderung von Wohnungen aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe (1. Förderweg)
2.17	Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien (1. Förderweg)
2.18	Förderung von Maßnahmen zur Schaffung von Bindungen im Bestand
2.181	Kombinationsförderung
2.182	Förderung des Erwerbs von Bindungen
2.19	Förderung von Modellvorhaben zur Erprobung der Einkommensabhängigen Förderung
2.2	Einsatz der Mittel
2.21	Vorrangige Bauvorhaben
2.22	Durchführung des Bewilligungsverfahrens
<b>3</b>	<b>Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. und 2. Förderweg</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
4.11	Antragstellung bis zum 30. Juni 1999 (Modelle A 1 bis A 4)
4.2	Objektwechsel
4.3	Gruppenbaumaßnahmen
4.31	Begriff der Gruppenbaumaßnahme
4.32	Antragstellung
4.33	Mittelanforderung
4.4	Abwicklung der Förderung
4.41	Verteilung der Eigentumsmaßnahmen
4.42	Bewilligung der zugeteilten Kontingente
4.43	Bereitstellung weiterer Kontingente
4.5	Erwerb vorhandenen Wohneigentums
4.6	Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

4.7	Berichterstattung
<b>5</b>	<b>Sonstige Förderungsmaßnahmen</b>
5.1	Behindertenwohnheime
<b>6</b>	<b>Mittelbereitstellung, Bewilligung, vorzeitiger Baubeginn</b>

## 1

### Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnungsbauförderung im Jahr 1999

#### 1.1

Ziele und Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung in der 12. Legislaturperiode

Die Landesregierung hat zu Beginn der Legislaturperiode den Wohnungsbau zu einem der Schwerpunkte ihrer Politik erklärt und angekündigt, jährlich ein Wohnungsbauprogramm von 27000 Wohnungen durchzuführen. Die Förderergebnisse der zurückliegenden Jahre lagen zum Teil deutlich über dieser Vorgabe und haben zu einer wesentlichen Verbesserung der Versorgungssituation maßgeblich beigetragen. Der Wohnungsfehlbedarf konnte dadurch auf rund 136000 wohnungsuchende Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen für den 1. Förderweg und rund 7300 Haushalte innerhalb der Grenzen für den 2. Förderweg reduziert werden. Eine moderate Absenkung der Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Wohnungsbauprogramm 1999 ist auf Grund der veränderten Nachfrage zweckmäßig. Bei der Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen soll der Ansatz auf hohem Niveau verstetigt und leicht ausgeweitet werden.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 1996 sind die veränderten Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik der Landesregierung für die gesamte Legislaturperiode bekannt gegeben worden (vgl. Nummer 1.1 WoBauP 1996 - RdErl. vom 27.2.1996 - IV D 4 - 250 - 235/96). Unter ausdrücklicher Bekräftigung dieser programmatischen Grundsätze wird nach den Wohnungsbauprogrammen 1997 und 1998 der eingeschlagene Weg der Neuorientierung der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen mit dem Wohnungsbauprogramm 1999 weiter fortgesetzt. Dies bedeutet insbesondere

- die Umsetzung einer Programmkonzeption mit dem Ziel einer stärkeren sozialen Bedarfsorientierung durch den schwerpunktmäßigen Einsatz der Mittel für den sozialen Wohnungsbau zugunsten der Teile der Bevölkerung, die trotz des verbesserten Wohnungsangebots nach wie vor nicht versorgt werden konnten,
- die Verwirklichung sozialer, energetischer, ökologischer und kosten- und flächensparender Qualitäten im Wohnungsbau durch die Festlegung entsprechender Fördervoraussetzungen und -vorränge, u. a. durch

- die Konzentration der Fördermittel für den Miet- und Genossenschaftswohnungsbau auf das Netz des schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs unter Berücksichtigung leistungsfähiger straßenabhängiger Zubringersysteme (Nahverkehrspläne nach § 8 Regionalisierungsgesetz),
- die Verringerung des Flächenverbrauchs bei Familienheimen,
- den Niedrigenergiehausstandard und
- die Barrierefreiheit

als allgemeine Standards im geförderten Mietwohnungsbau,

- über die Förderung des Neubaus von Wohnungen hinaus die Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Bestand durch den Erwerb von Bindungen sowie von Genossenschaftsanteilen im Rahmen besonderer Förderangebote.

## 1.2

### Wohnungsbauprogramm 1999

#### 1.21

##### Umfang

Für das Jahr 1999 wird die Förderung von 24050 Wohnungen (einschließlich 1500 WE im Bürgschaftsmodell) mit einem Finanzierungsaufwand von rd. 2,516 Mrd. DM angestrebt. Vorgesehen sind

- Mietwohnungen 13000 WE,
- Familienheime und Eigentumswohnungen 9700 WE,

(einschl. 1500 WE im Bürgschaftsmodell)

- Plätze in Behindertenwohnheimen 650 WE,
- der Erwerb von Besetzungsrechten und 700 WE.  
Mietpreisbindungen an Wohnungen im Bestand

#### 1.22

##### 1. Förderweg

9800 Mietwohnungen, 400 Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien und 650 Plätze in Behindertenwohnheimen werden mit Baudarlehen und 7.500 Eigentumsmaßnahmen in den Modellen A 1 bis A 4 werden mit Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln gefördert. Sie sind für Haushalte mit niedrigem Einkommen bestimmt, das die im sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Daneben ist vorgesehen, aus nicht öffentlichen Mitteln den Erwerb von 700 Eigentumsmaßnahmen aus dem Bestand zugunsten von Antragstellern und Antragstellerinnen mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

## 1.23

### 2. Förderweg

Der Bund hat sich seit dem Programmjahr 1997 aus der Förderung im 2. Förderweg zurückgezogen. Wie bereits 1997 und 1998 setzt das Land 1999 die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im 2. Förderweg aus Landesmitteln - allerdings in einem gegenüber den Vorjahren verminderten Umfang - fort. Es können bis zu 600 Mietwohnungen gefördert werden.

## 1.24

Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Antragsteller und Antragstellerinnen mit mittleren Einkommen (Bürgschaftsmodell)

Das Land Nordrhein-Westfalen hat seit 1998 seine Förderangebote um das Modell der sog. bürgschaftsgestützten dynamischen Finanzierung erweitert. Auch 1999 ist vorgesehen, durch Gewährung von - materiell gegenüber der traditionellen Bürgschaftsförderung deutlich verbesserten - Landesbürgschaften den Bau und den Erwerb von 1.500 Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu fördern. Zielgruppe dieses Finanzierungsweges sind vor allem jüngere Haushalte mit mittleren Einkommen, die - anders als einkommensschwächere Haushalte - neben der Eigenheimzulage keine direkte Förderung erhalten. Die Vorteile des Bürgschaftsmodells liegen - neben einem günstigen Finanzierungszins - darin, dass ein früherer Erwerb von Wohneigentum ermöglicht wird, Belastungssprünge in der Finanzierung besser aufgefangen werden können und der im Einzelfall finanzierbare Kostenrahmen vergrößert wird.

## 1.25

Einkommensabhängige Förderung nach § 88 d II. WoBauG

Um in der Praxis weitere Erfahrungen mit dem Modell der Einkommensabhängigen Förderung (WFB-EAF) zu sammeln, ist beabsichtigt, dieses Förderinstrument an Modellvorhaben zu erproben. Mit diesem Förderangebot sollen bis zu 200 Wohnungen verwirklicht werden.

## 1.26

Ausbau und Erweiterung von Wohnungen

1999 können neben 1.500 WE in Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen im 1. Förderweg (Nr. 3.3 WFB) auch 200 WE in Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen im 2. Förderweg gefördert werden (Nr. 3.4 WFB). Mit diesen Mitteln soll primär neuer Wohnraum in ehemaligen Nichtwohngebäuden (Kasernen, Büros, Manufakturen etc.) sowie neuer Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen gefördert werden. Dabei sollen auch Bauvorhaben gefördert werden, die in beispielhafter Weise beschäftigungswirksame, qualifizierende und wohnraumschaffende Maßnahmen durch Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanzen miteinander verknüpfen.

## 1.27

Kombinationsförderung, Erwerb von Bindungen im Bestand

Ziel der Kombinationsförderung sind der Neubau von Mietwohnungen sowie der Erwerb von Bindungen an Miet- und Genossenschaftswohnungen. Mit diesem Förderangebot sollen bis zu 300 WE verwirklicht werden. Zu diesem Zweck werden zinsgünstige nicht öffentliche Baudarlehen für die Errichtung einer bindungsfreien Wohnung gewährt, wenn der Darlehensnehmer bzw. die

Darlehensnehmerin der Kommune dafür dauerhafte Benennungsrechte für bis zu drei freie oder freiwerdende Wohnungen in seinem bzw. ihrem nicht (mehr) gebundenen Wohnungsbestand einräumt, so dass bei dem vorgenannten Programmansatz Benennungsrechte an bis zu 900 Wohnungen erworben werden können.

Daneben wird im Jahr 1999 die Bereitstellung von Bindungen an freien oder freiwerdenden Bestandswohnungen gefördert. Zu diesem Zweck werden Darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln für die Einräumung von Mietpreisbindungen und Benennungsrechten an bis zu 700 freien oder freiwerdenden Wohnungen entsprechend den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen gewährt.

#### 1.28

##### Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften

Zur Sicherung des Wohnungsbestandes in Siedlungen mit besonderer Sozialstruktur ist vorgesehen, die Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften in Modellvorhaben zu erproben. Dafür werden für bis zu 200 WE Darlehen zum Ankauf von Mietwohnungen und/oder zum Erwerb von Anteilen an neuen Wohnungsgenossenschaften bereitgestellt. Die Förderung ist beschränkt auf Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG und auf erhaltenswerte, aber instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Siedlungen an Standorten von städtebaulicher Bedeutung.

#### 1.29

##### Finanzierung

Das Landeswohnungsbauprogramm 1999 (§ 29 II. WoBauG) hat ein voraussichtliches Bewilligungsvolumen von 2516 Mio. DM.

#### 1.291

##### Haushaltsmittel des Landes und des Bundes

Aus dem Haushaltsplan des Landes für das Jahr 1999 werden Mittel in Höhe von rd. 175 Mio. DM für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag schließt ein Entgelt von rd. 18 Mio. DM ein, das die Westdeutsche Landesbank für die Einbeziehung des Landeswohnungsbauvermögens entrichtet. Der Bund stellt für Nordrhein-Westfalen Finanzhilfen in Höhe von insgesamt rd. 218 Mio. DM bereit. Dementsprechend beträgt der Anteil des Bundes an der Gesamtfinanzierung des WoBauP 1999 8,6 v.H..

#### 1.292

##### Landeswohnungsbauvermögen

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnungsbauprogramm 1999 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Es ist im Lauf der Jahre dadurch entstanden, dass das Land aus dem Landeshaushalt regelmäßig erhebliche Beträge dem Landeswohnungsbauvermögen 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 (Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen), eine Förderung mit Zuschüssen ist dagegen nicht möglich.

Aus dem Landeswohnungsbauvermögen wird für das Wohnungsbauprogramm 1999 ein Verpflichtungsrahmen von rd. 1907,5 Mio. DM bereitgestellt.

Die voraussichtlichen Einnahmen aus Zinsen und Tilgungen werden jedoch nicht ausreichen, um die Auszahlungsverpflichtungen auf Grund des Verpflichtungsrahmens und der früher eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen; hierfür wird eine erhebliche Kreditaufnahme notwendig werden. Sollte der Zinsaufwand für die Kreditaufnahme die eigenen Zinseinnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt übersteigen (negativer Zinssaldo), wird das Land der Wohnungsbauförderungsanstalt einen entsprechenden Zuschuss gewähren (§ 21 Abs. 4 WBFG).

1.293

Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe

Die Fehlbelegungsabgabe stellt einen wirksamen Beitrag für die Wohnungsbauförderung dar, den die nicht mehr wohnberechtigten Mieter und Mieterinnen von Sozialwohnungen zugunsten noch unzureichend versorgter Wohnungsuchender erbringen. Insgesamt betrug das Aufkommen im Erhebungszeitraum 1983 bis 1997 zzgl. des für 1998 veranschlagten Betrages rd. 2,251 Mrd. DM, das zur Förderung von rd. 19200 Miet- und Altenwohnungen eingesetzt worden ist.

Das im Haushaltsplan 1999 veranschlagte Aufkommen des Jahres 1999 in Höhe von 215,5 Mio. DM wird im Rahmen dieses Wohnungsbauprogramms zur Förderung von 1738 Mietwohnungen verwendet.

1.3

Bewilligungsvolumen

Das für die Wohnungsbauförderung 1999 voraussichtlich zur Verfügung stehende Bewilligungsvolumen von insgesamt 2516 Mio. DM setzt sich wie folgt zusammen:

1 Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen

gem. Wirtschaftsplan 1999 der Wfa 1907,5 Mio. DM

2 Mittel aus dem Landeshaushalt

2.1 Haushaltsplan 1999 174,7 Mio. DM

2.2 Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe 1999 215,5 Mio. DM

3 Bundesmittel

3.1 Baudarlehen (1. Förderweg) 40,4 Mio. DM

3.2 Zuschüsse 177,9 Mio. DM

4 Summe Landeswohnungsbauprogramm (Bewilligungsvolumen) 2516,0 Mio. DM

#### 1.4 Gliederung des WoBauP 1999

Auf der Grundlage dieses Bewilligungsvolumens ist für das Jahr 1999 die Förderung von 24050 Wohnungen (einschließlich Bürgschaftsmodell) vorgesehen. Dieses Wohnungsbauprogramm gliedert sich wie folgt:

<b>Wohnungsbauprogramm 1999 gem. § 29 II. WoBauG</b>			
<b>Wohnungsart</b>		<b>Programm 1999</b>	
		<b>WE</b>	<b>Mio. DM</b>
1	Fördermaßnahmen, die den Bewilligungsbehörden kontingentiert zugeteilt werden		
1.1	Fördermaßnahmen für Haushalte mit niedrigem Einkommen		
1.11	Förderung von Mietwohnungen im 1. Förderweg	7062	876
1.12	Förderung von Mietwohnungen aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe	1738	215
1.13	Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	400	75
1.14	Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln (Modelle A)	7500	849
1.2	Fördermaßnahmen für Haushalte mit mittlerem Einkommen		
1.21	Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg	500	37
1.3	Zwischensumme	17200	2052

2	Ökologische und soziale Innovationsprogramme		
2.1	Programm Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solares Bauen, Passivenergiehaus, ökologische Baustoffwahl</li> <li>• Betreutes Wohnen für Ältere und Behinderte</li> <li>• Modellprojekte für Wohnungsnotfälle</li> <li>• Soziale Integrationsprojekte</li> <li>• Qualifizieren, Bauen, Wohnen</li> <li>• Kostengünstiges Bauen mit hoher Qualität</li> </ul>		
2.11	Förderung von Mietwohnungen im 1. Förderweg	500	64
2.12	Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg	50	4
2.2	Programm Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung militärischer Liegenschaften und Brachflächen</li> <li>• Autofreie Wohnsiedlungen</li> </ul>		
2.21	Förderung von Mietwohnungen im 1. Förderweg	500	64
2.22	Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg	50	4
2.3	Zwischensumme	1100	136
3	Maßnahmen zur Förderung im Bestand		
3.1	Förderung von Ausbau und Erweiterung		
3.11	Förderung von Mietwohnungen im 1. Förderweg	1500	121
3.12	Förderung von Mietwohnungen im 2. Förderweg	200	10
3.2	Kombinationsförderung (§ 88d II. WoBauG)	300	24

3.3	Förderung von Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen sowie zur Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften im Bestand	700	25
3.4	Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums	700	36
3.5	Wohneigentumssicherungshilfe		10
3.6	Zwischensumme	3400	226
4	Sonstige Fördermaßnahmen		
4.1	Einkommensabhängige Förderung von Mietwohnungen (§ 88d II. WoBauG	200	24
4.2	Förderung von Wohnheimplätzen für Behinderte	650	33
4.3	Zusätzliche Darlehen (für kinderreiche Familien, Behinderte, Aufzüge/vertikale Barrierefreiheit)		45
4.4	Zwischensumme	850	102
<b>5</b>	<b>Summe WoBauP 1999 gem. § 29 II. WoBauG</b>	<b>22550</b>	<b>2516</b>
6	Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Bürgschaftsmodell	1500	
<b>7</b>	<b>Summe Wohnungsbauförderung im Programmjahr 1999</b>	<b>24050</b>	<b>2516</b>
8	nachrichtlich		
8.1	Förderung der Modernisierung und der Energieeinsparung im Rahmen des ModP 1999 und des ESP 1999 (vgl. Nr. 1.5)	20000	343,5

## 1.5

### Förderung der Modernisierung und der Energieeinsparung in Wohnungen

In der laufenden Legislaturperiode ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ein Schwerpunkt der Bestandsförderpolitik. Aus dem Landeswohnungsbauvermögen werden deshalb außerhalb des Wohnungsbauprogramms 1999 343,5 Mio. DM zur Förderung der Modernisierung und der Energieeinsparung in 20000 Wohnungen im Rahmen des Modernisierungsprogramms 1999 (ModP 1999) und des Energiesparprogramms 1999 (ESP 1999) bereitgestellt. Evtl. Bewilligungsreste aus dem ModP 1998 bzw. ESP 1998 stehen für das ModP 1999 bzw. ESP 1999 zusätzlich zur Verfügung.

## 1.6

### 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) in der Fassung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsbauförderung vom 18. Dezember 1991 (GV.NRW. S. 561 / 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 Fehlbelegungsabgabe (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB,
- Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Land Nordrhein-Westfalen (Wohnheimbestimmungen) in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370),
- Bestimmungen zur Einkommensabhängigen Förderung von Mietwohnungen (WFB-EAF), RdErl. vom 19.09.1996 (SMBl. NRW. 2370),
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Bindungen in der jeweils geltenden Fassung.

## 2

### Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen

## 2.1

### Verteilung der Wohnungskontingente

Im Rahmen des WoBauP 1999 werden 13000 Miet- und Genossenschaftswohnungen (Neubau einschließlich Ausbau und Erweiterung) sowie der Erwerb von Mietpreisbindungen und Benennungsrechten an weiteren 700 Mietwohnungen im Bestand gefördert.

## 2.11

### Förderung im 1. Förderweg mit verkürzter Bindungsdauer

Von den insgesamt 7062 WE im 1. Förderweg nach Nummer 1.4, Gliederungsnummer 1.11, die den Bewilligungsbehörden kontingentiert zugeteilt werden (vgl. Nummer 2.13), sollen landesweit 1200 WE im Rahmen des Förderangebots mit verkürzter Bindungsdauer (vgl. Nummer 2.211 Abs. 2 WFB) gefördert werden. Auf eine getrennte Kontingentierung oder eine besondere Quotierung wird jedoch verzichtet, so dass die Bewilligungsbehörden das ihnen jeweils zugeteilte Kontin-

gent 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 können. Zur Sicherung der planmäßigen Programmumsetzung sind die Bewilligungsbehörden gehalten, in ihre Beratungstätigkeit gegenüber Antragstellerinnen und Antragstellern das Förderangebot mit verkürzter Bindungsdauer einzubeziehen.

## 2.12

### Bereitstellung

Die verfügbaren Wohnungskontingente gemäß Nummer 1.4, Gliederungsnummern 1.11 und 1.12, werden den Bezirksregierungen zugeteilt. Diese ermächtigen die einzelnen Bewilligungsbehörden, Bewilligungsbescheide zur Förderung einer bestimmten Anzahl von Miet- und Genossenschaftswohnungen (Wohnungskontingent) zu erteilen.

## 2.13

Schlüsselmäßige Verteilung der Mietwohnungen im 1. Förderweg (öffentliche Mittel), Verteilung der Mietwohnungen im 2. Förderweg (nicht öffentliche Mittel)

Die Wohnungskontingente nach Nummer 1.4, Gliederungsnummer 1.11, 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 31.12.1997 landesweit als wohnungsuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des II. WoBauG sind. Maßgebend ist die Wohnungsuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa).

Die Kontingente für Mietwohnungen im 2. Förderweg (Nummer 1.4, Gliederungsnummer 1.21) werden nicht schlüsselmäßig verteilt, sondern sind bei konkretem Bedarf von den Bewilligungsbehörden vor Bewilligung beim MBW über die Bezirksregierungen anzufordern (Abrufverfahren).

## 2.14

### Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten

Bei der Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen im Wohnungsbau ist die Frage des Standortes von entscheidender Bedeutung, weil bereits mit der Standortentscheidung für Wohnungsbauvorhaben wichtige Weichenstellungen zur Verkehrs- und Siedlungsentwicklung getroffen werden und der weiteren Zersiedlung des Naturraumes entgegengewirkt werden kann.

Die Bevorzugung von Standorten im unmittelbaren Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs ist eine wesentliche Voraussetzung für eine Reduzierung des privaten Pkw-Verkehrs und stellt dadurch einen wichtigen Beitrag zu einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung dar. Schwerpunkte der Förderung sind:

- Aktivierung militärischer Liegenschaften innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen;
- neue ökologische Wohnsiedlungen im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV;
- neue ökologische Wohnquartiere auf innerstädtischen Brachflächen (ehemalige Brauereistandorte,

Gewerbeflächen etc.) zur Stützung der Wohnfunktion in der Stadt;

- autofreie Wohnsiedlungen an integrierten Standorten.

Es wird erwartet, dass die Wohnsiedlungen auf der Grundlage innovativer städtebaulicher Konzepte entwickelt werden (z.B. flächensparende Bebauung, flächensparende, fußgänger- und fahrradfreundliche Erschließung, passive Nutzung der Solarenergie, zentrale Wärmeversorgung, familienfreundliches Umfeld etc.).

Aus diesem Grund stellt das Land 1999 Kontingente für 550 Miet- und Genossenschaftswohnungen (davon 500 WE im 1. Förderweg und 50 WE im 2. Förderweg) für Wohnungsbauvorhaben im direkten Einzugsbereich von leistungsfähigen Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV zur Verfügung.

Gleichzeitig erwartet das Land ein verstärktes Engagement des freifinanzierten Wohnungsbaus an diesen Standorten. Die Vergabe der Wohnungskontingente für den sozialen Wohnungsbau wird daher an die Bedingung geknüpft, dass zeitgleich zu den öffentlich geförderten Mietwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen auch freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen errichtet werden. Mit dieser Kombination von öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau wird eine ausgewogene Bewohner- und Sozialstruktur in den neuen Wohnsiedlungen angestrebt. Bei größeren Bauvorhaben, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden, kommt auch eine abschnittsweise Vergabe von Wohnungskontingenten in Betracht.

Von den Kommunen wird erwartet, dass sie mit einer aktiven Bodenpolitik durch die Bereitstellung kostengünstigen Baulandes einen Beitrag zur Kostendämpfung im Wohnungsbau leisten (z.B. durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Vorhaben- und Erschließungspläne, Erbpachtverträge, Preisnachlässe für ökologische Sondermaßnahmen).

Eine Förderpriorität wird solchen Bauvorhaben eingeräumt, die der Innenentwicklung dienen (z.B. auf ehemals militärisch genutzten Flächen und gewerblichen Brachflächen) sowie Modellprojekten "Autofreies Wohnen". Außerdem werden bevorzugt solche Bauvorhaben berücksichtigt, die eine ökologische Baustoffauswahl, solares Bauen sowie soziale Integrationsprojekte berücksichtigen (vgl. Qualitätskriterien des Programmtails "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben").

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MBW bis zum 30. April 1999 Vorschläge zur Förderung von Bauvorhaben aufgrund vorliegender Anträge über die Bezirksregierungen vorzulegen. Zur Beurteilung dieser Anträge ist eine unabhängige Auswahlkommission berufen, die dem Ministerium für Bauen und Wohnen die Projekte empfiehlt, die für eine Förderung in Betracht kommen. Hinsichtlich der notwendigen Antragsunterlagen wird auf die Informationsschrift des Ministeriums für Bauen und Wohnen "Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten" verwiesen.

## 2.15

### Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben

## 2.151

### Mietwohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben

Zukunftsweisende Bauvorhaben zeichnen sich durch einen ganzheitlichen Ansatz von Entwurf und Planung aus, durch den überdurchschnittliche Qualitäten im architektonisch-städtebaulichen, im sozialen Bereich sowie auf dem Gebiet des ökologischen und gleichzeitig kostengünstigen Bauens verwirklicht werden. 500 Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. Förderweg und 50 Miet- und Genossenschaftswohnungen im 2. Förderweg werden für entsprechende Projekte zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Programmteils "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben" werden Neubauvorhaben gefördert, die die nachfolgend aufgeführten Qualitätsmerkmale möglichst umfassend in der Planung und Realisierung umsetzen:

- Ökologische Baustoffwahl (Bauen mit Holz unter Verwendung von langlebigen heimischen Holzprodukten, die in Nordrhein-Westfalen angebaut und/oder verarbeitet werden, Lehm sowie sonstigen wiederverwendbaren, recycelbaren Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen).
- Nutzung der Solarenergie durch Einbau von Photovoltaik-Anlagen, Solarkollektoren, Speichertechnologie zur saisonalen Wärmespeicherung; Solarsiedlungen im Sinne der Landesinitiative Zukunftsenergien; die Errichtung von Wohngebäuden im Passivhaus-Standard. Der Passivhaus-Standard ist dann erreicht, wenn ein verbesserter Wärmeschutz der Außenbauteile und der Einbau einer hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zu einem Jahresheizwärmebedarf von unter 15 kWh/qm/a führen und ein reguläres Heizsystem überflüssig machen. Eine Verknüpfung von Wohnungsbauförderung und Förderung aus dem REN-Programm ist möglich.
- Innovative Wohnformen für Ältere und Behinderte wie z.B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Hausgemeinschaften.
- Modellprojekte für Wohnungsnotfälle.
- Soziale Integrationsprojekte: Integriertes Wohnen von Alt und Jung, von Deutschen, Ausländern und Ausländerinnen, von Kinderreichen und Alleinerziehenden.
- Qualifizieren, Bauen, Wohnen (Modellvorhaben zur Integration beschäftigungswirksamer qualifizierender und wohnraumschaffender Maßnahmen).
- Kostengünstiges Bauen bei hoher Qualität in ökologischer, städtebaulicher und sozialer Hinsicht.

Die Bewilligungsbehörden werden aufgefordert, Vorschläge zur Förderung von zukunftsweisenden

**Anlagen** Bauvorhaben aufgrund vorliegender Anträge bis zum 30. April 1999 über die Bezirksregierungen dem

**1 und 2 MBW** vorzulegen. Bearbeitet werden nur komplette Antragsunterlagen (vgl. Anlagen 1 und 2). Die entsprechenden Wohnungskontingente werden den Bewilligungsbehörden über die Bezirksregierungen zusätzlich zu den schlüsselmäßig bereitgestellten Kontingenten zur Verfügung gestellt.



Im Falle der Bereitstellung von Sonderkontingenten sind die Qualitätsziele als Auflage in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Zustimmungen gemäß Nummer 7.51 WFB zu einer von diesen Qualitätszielen abweichenden Ausführung dürfen die Bewilligungsbehörden nur im Einvernehmen mit dem MBW erteilen.

## 2.152

### Einfach und selber bauen - Zukunftsweisende Eigenheimsiedlungen

Unter Moderation der IBA Emscherpark sind in den letzten Jahren zahlreiche Gruppenbaumaßnahmen der Projektreihe "Einfach und selber bauen" konzipiert und auch realisiert worden. Es ist wünschenswert, die hierbei gewonnenen Erfahrungen für entsprechende Projekte in allen Regionen des Landes zu nutzen und weitere Gruppenbaumaßnahmen zu initiieren. Das Land ist bestrebt, zukunftsweisende Eigenheimsiedlungen durch Information und Beratung zu begleiten. Als zukunftsweisend werden Vorhaben bewertet, die insbesondere folgende Qualitäten aufweisen:

- organisierte Gruppenselbsthilfe,
- kostengünstige Bauweise,
- besonders gute städtebauliche und architektonische Qualitäten beim Bau geschlossener Siedlungen (Siedlungsbau),
- Niedrigenergiehausstandard,
- Regenwasserversickerung.

Das Land fördert und unterstützt daher solche Gruppenbaumaßnahmen als Teil des Wohnungsbauprogramms im Rahmen der Förderung von Eigentumsmaßnahmen gemäß Nummer 5 WFB. Durch die besondere Organisation der baulichen Selbsthilfe in einer Gruppe wird über die professionelle Abwicklung hinaus ein hohes Maß an Nachbarschaft und Siedlungszusammenhang bei den Beteiligten entwickelt.

## 2.16

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

Aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe, das

1. bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt und noch nicht zur Wohnungsbauförderung eingesetzt ist und
2. im Jahr 1999 voraussichtlich erzielt werden wird und im Haushaltsplan des Landes als Kassenansatz vorgesehen ist,

werden weitere 1738 Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert (Nummer 1.4, Gliederungsnummer 1.12). Die Wohnungskontingente werden entsprechend dem voraussichtlichen örtlichen Aufkommen auf diejenigen Bewilligungsbehörden verteilt, in deren Gebiet die Fehlbelegungsabgabe erhoben wird. 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.

## 2.17

### Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien (1. Förderweg)

Zur Wohnraumversorgung kinderreicher Familien werden 400 Mieteinfamilienhäuser gefördert (Nummer 1.4, Gliederungsnummer 1.13). Diese Mittel sollen vorrangig in den Bedarfsschwerpunkten für preiswerten Wohnraum eingesetzt werden, um eine dauerhafte Nutzung durch den berechtigten Personenkreis sicherzustellen. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MBW bis zum 30. April 1999 über die Bezirksregierungen förderungsfähige Anträge zur Förderung von Mieteinfamilienhäusern zu melden und hierbei zu bestätigen, dass die Finanzierungsbeteiligung der Gemeinde oder eines Dritten gemäß Nummer 2.25 WFB sichergestellt ist. Die Meldungen müssen daneben Angaben über den Bauort, die Straße, die WE-Zahl sowie die Zahl der im Förderobjekt unterzubringenden Kinder enthalten.

Soweit die verfügbaren Mittel nicht für alle gemeldeten Vorhaben ausreichen, erfolgt die Auswahl durch das MBW. Die entsprechenden Wohnungskontingente für die ausgewählten Vorhaben werden den Bewilligungsbehörden über die Bezirksregierungen bereitgestellt. Dem MBW im Laufe des Jahres 1999 schriftlich zurückgemeldete Kontingente gelten als zurückgezogen und dürfen nicht für andere Vorhaben eingesetzt werden.

## 2.18

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

## 2.181

### Kombinationsförderung

Für die Förderung des Neubaus von bis zu 300 bindungsfreien Mietwohnungen werden Bau Darlehen 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 dafür dauerhafte Benennungsrechte für bis zu drei freie oder freiwerdende Wohnungen in seinem bzw. ihrem nicht gebundenen Wohnungsbestand einräumt.

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, Vorschläge zur Förderung entsprechender Vorhaben über die Bezirksregierungen dem MBW vorzulegen. Soweit die verfügbaren Mittel nicht für alle vorgeschlagenen Vorhaben ausreichen, erfolgt die Auswahl durch das MBW. Die entsprechenden Wohnungskontingente werden den in Betracht kommenden Bewilligungsbehörden über die Bezirksregierungen bereitgestellt.

## 2.182

### Förderung des Erwerbs von Bindungen

Zur Versorgung Wohnberechtigter mit Wohnungen im Bestand wird die Bereitstellung von zehnjährigen Mietpreisbindungen und Benennungsrechten an freien oder freiwerdenden, nicht gebundenen Wohnungen mit zinsgünstigen Darlehen aus nicht öffentlichen Mitteln gefördert. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus der Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Bindungen. Die örtlichen Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, entsprechende Anträge an die Wohnungsbauförderungsanstalt als zuständige Bewilligungsbehörde zu leiten. Mit diesem Förderangebot sollen Benennungsrechte und Mietpreisbindungen an bis zu 700 Wohnungen erworben werden.

## 2.19

### Förderung von Modellvorhaben zur Erprobung der Einkommensabhängigen Förderung

Es ist vorgesehen, zur Erprobung der Einkommensabhängigen Förderung gemäß den WFB-EAF im Rahmen von Modellvorhaben 200 Mietwohnungen weiterhin zu fördern. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, Vorschläge zur Förderung entsprechender Vorhaben bis zum 31. Mai 1999 über die Bezirksregierungen dem MBW vorzulegen. Soweit die verfügbaren Mittel nicht für alle vorgeschlagenen Vorhaben ausreichen, erfolgt die Auswahl durch das MBW. Die entsprechenden Wohnungskontingente werden den in Betracht kommenden Bewilligungsbehörden über die Bezirksregierungen bereitgestellt.

## 2.2

### Einsatz der Mittel

#### 2.21

##### Vorrangige Bauvorhaben

Vorrangig sind solche Bauvorhaben zu fördern, die kurzfristig begonnen und deren Fertigstellung alsbald erwartet werden kann. Zur Vermeidung einseitiger Sozialstrukturen in den geförderten Wohnanlagen hat die Bewilligungsbehörde bei der Auswahl der Bauvorhaben zu berücksichtigen, ob der Bauherr bzw. die Bauherrin neben der Förderung von Wohnungen im 1. und/oder 2. Förderweg auch freifinanzierte Wohnungen im Rahmen des beantragten Projektes zeitgleich errichtet. Bei Vorlage eines entsprechenden Förderantrages erhält der Bauherr bzw. die Bauherrin den Vorrang bei der Bewilligung der zugeteilten Fördermittel des 1. und/oder 2. Förderweges, der bzw. die in zeitlichem Zusammenhang und in erheblichem Umfang auch freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen errichtet.

Wenn mehrere Bauvorhaben bei einer Bewilligungsbehörde die vorstehenden Bedingungen erfüllen, soll vorrangig das Bauvorhaben gefördert werden, das ökologische, soziale, städtebauliche und kostenmindernde Qualitätsziele weitgehend erfüllt.

Vorrang genießen auch solche Projekte, die Holzbauweisen im Geschosswohnungsbau unter Verwendung von langlebigen heimischen Holzprodukten, die in Nordrhein-Westfalen angebaut und/oder verarbeitet werden, vorsehen. Der Vorrang gilt nicht für im europäischen Ausland oder Nordamerika gefertigte Holzbauprodukte.

Zur Unterstützung und Flankierung strukturpolitischer Programme und Initiativen sind im Übrigen aus den schlüsselmäßig zugeteilten Kontingenten vorrangig zu fördern

- Projekte, die im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen in Folge der rückläufigen Entwicklung des Steinkohlenbergbaus stehen,
- Projekte in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, für die die interministerielle Arbeitsgruppe "Politik für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf" das integrierte Handlungskonzept beschlossen hat,

sowie

- Projekte, die die in Nummer 2.15 genannten Qualitätsziele erfüllen.

#### 2.22

##### 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 1999 über zugeteilte Wohnungskontingente noch nicht durch Bewilligungsbescheid verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 1999 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.

Das MBW behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Kontingente umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 1999 (Nummer 7.41 WFB) ist einzuhalten.

### **3**

#### **Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. und 2. Förderweg**

##### **3.1**

###### **Zweckbestimmung**

Durch Ausbau und Erweiterung nach Nummer 3 WFB werden 1500 Wohnungen im 1. Förderweg und 200 Wohnungen im 2. Förderweg 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 insbesondere 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 3.42 in Verbindung mit Nummer 3.33 WFB (2. Förderweg) gefördert werden, sind diese auf die nach Nummer 2.13 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 MBW bis zum 30. April und 15. September 1999 die jeweils zu den Stichtagen 15. April und 1. September 1999 vorliegenden Mittelanforderungen unter Angabe der **Anlage 3** gegebenen Vorränge (Nummer 3.2) nach dem Muster der Anlage 3, getrennt nach 1. und 2. Förderweg.

### 3.4

#### Mittelzuteilung

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

## 4

### Förderung von Eigentumsmaßnahmen

#### 4.1

##### Förderfähige Eigentumsmaßnahmen

Im Jahre 1999 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel in den Modellen A 1 bis A 4 - 1. Förderweg - 7500 Wohnungen gefördert, für die die Förderung bis zum 30. Juni 1999 beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste). Darüber hinaus sollen im Rahmen der verfügbaren Mittel auch Anträge, die nach dem 30. Juni 1999 gestellt werden, gefördert werden (Nummer 4.43).

Außerdem sollen 1999 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.

#### 4.11

##### Antragstellung bis zum 30. Juni 1999 (Modelle A 1 bis A 4)

Vorbehaltlich der Ausnahmen für Gruppenbaumaßnahmen und für den Erwerb vorhandenen Wohneigentums (Nummern 4.3 und 4.5) setzt die Förderung voraus, dass der förmliche Antrag (Nummer 7.21 WFB) in den Modellen A 1 bis A 4 bis zum 30. Juni 1999 (Stichtag) bei der Bewilligungsbehörde oder der Antragsannahmestelle eingegangen ist und die Bewilligungsbehörde die Zugehörigkeit des Antragstellers bzw. der Antragstellerin zum begünstigten Personenkreis für eines der Modelle des Eigentumsprogramms festgestellt hat.

Für die Aufnahme der Anträge in die Antragseingangsliste ist die Vorlage des vorgeschriebenen Antragsmusters und der darin verlangten Unterlagen (Nummer. 7.21 WFB) erforderlich. Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, hiervon im Einzelfall abzuweichen, wenn dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin die rechtzeitige Vorlage aller im Antragsmuster verlangten Unterlagen nicht möglich ist, ohne dass er bzw. sie dies zu vertreten hat.

Ändert sich demgegenüber im laufenden Bewilligungsjahr die vorgenommene Zuordnung zu einem bestimmten Modell, so ist die Bewilligung nur zulässig, wenn es sich um ein Modell mit niedrigerem Fördervolumen handelt.

## 4.2

### Objektwechsel

Abweichend von Nummer 4.11 kann eine Wohneigentumsmaßnahme gefördert werden, wenn die Förderung im Fall eines Objektwechsels nach dem 30.6.1999 beantragt worden ist. Ein Objektwechsel liegt vor, wenn der Bauherr bzw. die Bauherrin zunächst den Antrag für ein Bauvorhaben gestellt hat, später jedoch aus wichtigem Grund die Durchführung aufgegeben hat und nunmehr die Förderung eines anderen Bauvorhabens beantragt. Die Fördervoraussetzungen sind aufgrund des erneuten Antrags, der wegen der Objektbezogenheit der Antragstellung und Förderung erforderlich ist, auf der Grundlage des Zeitpunktes der erneuten Antragstellung zu prüfen (Nummer 5.15 WFB, Nummer 1 Einkommensprüfungserlass).

Die Förderung setzt im Fall des Objektwechsels voraus, dass die für das neue Objekt beantragte Förderung, insbesondere nach der Zuordnung zu einem der Modelle nach Nummer 5.1 WFB, nicht höher ist als die Förderung, die für das ursprünglich beabsichtigte Objekt beantragt war. Das neue Objekt kann auch dann gefördert werden, wenn es im Bereich einer anderen Bewilligungsbehörde als das ursprünglich geplante Objekt liegt. In diesem Falle hat die Bewilligungsbehörde, in deren Bereich das zunächst geplante Objekt liegt, der Wohnungsbauförderungsanstalt das zugeteilte Wohnungskontingent zurückzumelden; diejenige Bewilligungsbehörde, in deren Bereich das neue Objekt gelegen ist, hat das entsprechende Wohnungskontingent bei der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern.

## 4.3

### Gruppenbaumaßnahmen

#### 4.31

##### Begriff der Gruppenbaumaßnahme

**Gruppenbaumaßnahmen sind Bauvorhaben von mindestens 6 Eigenheimen oder Kleinsiedlungen, die in geschlossenen Gruppen aufgrund einer einheitlichen Planung und Durchführung**

1. von einem Träger bzw. einer Trägerin für feststehende Bewerber bzw. Bewerberinnen (Ersterwerber bzw. Ersterwerberinnen) oder
2. von den Bewerbern bzw. Bewerberinnen als Bauherren bzw. Bauherrinnen unter einer gemeinsamen bautechnischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Betreuung

erstellt werden, denen die Bezirksregierung in städtebaulicher Hinsicht zugestimmt hat und bei denen die Ersterwerber bzw. Ersterwerberinnen / Bauherren bzw. Bauherrinnen Selbsthilfeleistungen von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten erbringen. Die Einordnung als Gruppenbaumaßnahme ist unabhängig von der Zahl der im sozialen Wohnungsbau förderungsberechtigten Bewerber bzw. Bewerberinnen. Der Behandlung als Gruppenbaumaßnahme steht nicht entgegen, wenn Eigentumsmaßnahmen in der Bauform eines Einfamilienhauses, aber in der Rechtsform nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erstellt werden.

#### 4.32

##### Antragstellung

Anträge auf Förderung von Gruppenbaumaßnahmen zum Stichtag (Nummer 4.11) werden in die Antragseingangsliste aufgenommen, wenn

1. die Bewerber bzw. Bewerberinnen für mindestens die Hälfte der innerhalb der Gruppe zu errichtenden Baumaßnahmen feststehen oder - sofern eine Gesamtmaßnahme in mehreren Abschnitten errichtet werden soll - die Bewerber bzw. Bewerberinnen für mindestens die Hälfte eines solchen Teilabschnitts feststehen sowie
2. die restlichen Bewerber bzw. Bewerberinnen der Gruppe so rechtzeitig benannt werden können, dass die Förderungsmittel für die förderberechtigten Bewerber bzw. Bewerberinnen bis zum Bewilligungsschlussstermin bewilligt werden können. Bei den feststehenden Bewerbern bzw. Bewerberinnen (Buchstabe a) ist unerheblich, wieviele im sozialen Wohnungsbau förderberechtigt sind.

#### 4.33

##### Mittelanforderung

Die Kontingente für Gruppenbaumaßnahmen sind beim MBW auf dem Dienstweg unter Beifügung der Bestätigung der Bezirksregierung gem. Nummer 4.31 gesondert anzufordern und werden zugeteilt, wenn bestätigt wird, dass alle Bewerber der Gruppenbaumaßnahme feststehen und die Anträge der förderberechtigten Bewerber bewilligungsreif sind.

#### 4.4

##### Abwicklung der Förderung

#### 4.41

##### Verteilung der Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 1999 und nach Bekanntgabe des Änderungserlasses der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die in den Modellen A bereits vorliegen bzw. bis 30. Juni 1999 noch vorgelegt werden.

#### 4.42

##### Bewilligung der zugeteilten Kontingente

Die zugeteilten Kontingente sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen. Ausgefallene Anträge dürfen nicht durch nach dem 30. Juni 1999 gestellte förderfähige Anträge ersetzt werden.

#### 4.43

##### Bereitstellung weiterer Kontingente

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MBW am 15. Juli und 15. Oktober 1999 mit dem als **Anlage 4** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des WoBauP 1999 - Eigentumsprogramm -" die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezem-

ber 1998 gestellten Anträge auf Eigentumsförderung und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Modelle über die Bezirksregierungen mitzuteilen. Die Bezirksregierungen werden die genaue Einhaltung der Termine überwachen, die eingehenden Übersichten zusammenfassen und dem MBW unverzüglich vorlegen.

Aufgrund dieser Meldungen wird das MBW jeweils nach Maßgabe der verfügbaren Mittel entscheiden, ob die Bewilligungsbehörden ermächtigt werden, Antragsteller bzw. Antragstellerinnen noch im Jahre 1999 zu fördern, die ihren Antrag nach dem 30. Juni 1999 gestellt haben; ggf. werden den Bewilligungsbehörden entsprechende Kontingente zur Verfügung gestellt.

Um noch vor dem Bewilligungsschlussstermin einen Überblick zu erhalten, in welchem Umfang Förderkontingente im Eigentumsprogramm bis zum Bewilligungsschlussstermin voraussichtlich in Anspruch genommen werden, sind die Bewilligungsbehörden aufgefordert, am 15.11.1999 über die

Bezirksregierungen unter Verwendung des als **Anlage 6** beigefügten Formulars über das zu erwartende Bewilligungsergebnis zu berichten. Die Bezirksregierungen werden die genaue Einhaltung des Termins überwachen, die eingehenden Übersichten zusammenfassen und dem MBW unverzüglich vorlegen.

#### 4.5

##### Erwerb vorhandenen Wohneigentums

Für 1999 ist die Förderung des Erwerbs von 700 Wohnungen im Bestand vorgesehen. Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, ihnen vorgelegte Anträge zu bewilligen. Eine besondere Kontingentanforderung ist nicht erforderlich. Die Bewilligung setzt nicht voraus, dass der Antrag bis zum Stichtag (Nummer 4.11) gestellt worden ist.

#### 4.6

##### Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, ihnen vorliegende Anträge zur Förderung des Ausbaus und der Erweiterung

- zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen mit Bau- und Aufwendungsdarlehen (Nummer 5.611 WFB),
- zum Zwecke der Neuschaffung einzelner Wohnräume mit Baudarlehen (Nummer 5.62 WFB)

zu bewilligen. Die Bewilligung setzt nicht voraus, dass der Antrag bis zum Stichtag (Nummer 4.11) gestellt worden ist. Anträge gemäß Nummer 5.612 WFB sind wie die übrigen Anträge zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen in den Modellen nach Nummer 5 WFB zu behandeln.

#### 4.7

##### Berichterstattung

Zur Vorbereitung auf die Wohnungsbauförderung im Jahre 2000 melden die Bewilligungsbehörden den



Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 5** die am 31. Dezember 1999 vorliegenden Anträge für Eigentumsmaßnahmen und Gruppenbaumaßnahmen in den nach WFB vorgesehenen Modellen. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2000 dem MBW vor.

## **5**

### **Sonstige Förderungsmaßnahmen**

#### **5.1**

##### **Behindertenwohnheime**

Gefördert werden rd. 650 Wohnheimplätze für Behinderte mit einem Fördervolumen von ca. 33 Mio. DM. Die Förderung dient der Schaffung von Wohnraum mit hoher Wohnqualität für Behinderte. Fördervorrang genießen Projekte, die kleine Wohngruppen vorsehen, eingestreut in Wohnungsbauvorhaben und eventuell organisatorisch zu Kleinheimen zusammengeschlossen sind.

Die Bewilligungsbehörden werden aufgefordert, dem MBW jeweils zum 15. Juli und 15. Oktober 1999 nach dem Muster der **Anlage 7** alle vorliegenden - auch formlose - Anträge auf Förderung von Behindertenwohnheimen zu melden. Später eingehende Anträge können ggf. nachgemeldet werden. Die Meldungen dienen der Mittelbewirtschaftung und ggf. - 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 MBW anzufordern; der geprüfte Antrag ist mit den gemäß den Wohnheimbestimmungen erforderlichen Anlagen der Mittelanforderung beizufügen.

## **6**

### **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**

### **Antragsunterlagen für "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben"**

Zur Beurteilung von Projekten "Wohnungen in zukunftsweisenden Bauvorhaben" hat die zuständige Bewilligungsbehörde über die Bezirksregierung dem MBW folgende Antragsunterlagen **komplett** vorzulegen (Pläne sind auf DIN-A4-Größe zu falten):

1. Förmlicher Antrag mit Stellungnahme der Bewilligungsbehörde (unter Hinzuziehung sonstiger zuständiger Behörden) in städtebaulicher, sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht,
2. Ausführliche Baubeschreibung mit Begründung, warum eine Förderung als "Zukunftsweisendes Bauvorhaben" angestrebt wird,
3. Stadtplan,
4. Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Einzeichnung des Baugebietes und Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Fernwärmeversorgung, Kindergarten, Schulen),
5. Luftbild (wenn vorhanden),
6. Standortfotos,
7. Katasterplan mit Darstellung des Nordpfeils,
8. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit eingezeichneter Möbelstellung,
9. Zeichnerische Darstellung der Freiflächengestaltung im Maßstab 1:500 oder 1:250 mit Darstellung der Begrünung des Grundstücks, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, des Umgangs mit dem Regenwasser und dem flächenmäßigen Nachweis, dass mindestens ein Drittel der Grundfläche als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet ist,
10. Berechnung der Wohnfläche nach II. BV,
11. Berechnung der GRZ und GFZ,
12. Kostenberechnung für das Bauvorhaben gemäß DIN 276,
13. Nachweis des Niedrig-Energie-Standards (Unterschreitung der Anforderung der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 um mind. 25%),
14. gegebenenfalls Nachweis des Passivhausstandards gemäß EN 832 oder vereinfachter Nachweis gemäß Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP) des Passivhausinstituts Darmstadt.

Prüf- und förderfähig sind grundsätzlich nur vollständige Anträge.

## Anlage 2

(Bewilligungsbehörde)	(Ort, Datum)	
	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter:	

	Telefon:	
	Telefax:	

Ministerium für
Bauen und Wohnen
des Landes NRW
- Referat IV B 1 -
<b>über die</b>
Bezirksregierung

**Beantragung von Fördermitteln für zukunftsweisende Bauvorhaben gemäß Nr. 2.15 WoBauP 1999**

Für unten bezeichnete Bauvorhaben bitte ich um Bereitstellung von Wohnungskontingenten gemäß Nr. 2.15 WoBauP 1999. Die gemäß Anlage 1 erforderlichen vollständigen Antragsunterlagen sind beigelegt.

Objekt (Ort, Straße):		
Anzahl der WE der Gesamtmaßnahme:		

1999 beantragte WE:		
davon 1.Förderweg:		
2. Förderweg:		
Bei größeren Projekten: Ist eine Bauabschnittsbildung möglich?	ja	nein
Bauherr/Bauherrin (Name und Anschrift):		
Städtebauliche Beratung - ab 31 WE Gesamtbaumaßnahme - ist erfolgt:	ja, am	nein

(Unterschrift)

### Anlage 3

<b>Bewilligungsbehörde</b>						
<b>An die</b>						
<b>Bezirksre-</b> <b>gierung</b>						
<b>- Dezernat</b> <b>36 -</b>						
Lfd. Nr.	Bewil- li- gungs-	Ob- jekt (Ge- mein-	An- trag- stel-	Zahl der Wohnungen	Vorrang	Ba- d- l- h

	behör- de	de, Stra- ße  Haus- num- mer/ n)	ler/- in	Miet-  WE	AW	davon				Nr. 3.21	Nr. 3.22	C
						Um- bau	Um- wand- lung	Dachg.- Aus- bau	Er- wei- te- rung	Wo- BauP 1999	Wo- BauP 1999	

<b>Bewilligungsbehörde</b>		<b>Anlage 4</b>			
Sachbearbei- ter/-in					
Telefon					
<b>An die</b>  <b>Bezirksregierung</b>  <b>Dezernat 36</b>  _____					
<b>Übersicht über die Abwicklung des Eigentumsprogramms im WoBauP 1999</b>  <b>(Bearbeitungszeiträume: 01.01. bis 30.06.1999 / 01.01. bis 30.09.1999) *)</b>  <b>1. Bearbeitung der am 31.12.1998 vorliegenden unerledigten Anträge</b>					
Modell	Antragsbestand zum 31.12.1998 gemäß Meldung	Von Spalte 2 bewilligte	Von Spalte 2 bewilligte	Von Spalte 2 ausgefalle- ne Anträge	Von Spalte 2 noch unerle- digte

	Anl. 5 WoBauP 98	Anträge WE	Anträge DM	**) WE	Anträge WE
1	2	3	4	5	6
A 1					
A 2					
A 3					
A 4					
2. Bearbeitung der nach dem 31.12.1998 bis zum 30.06.1999 gestellten Anträge					
Modell	Nach dem 31.12.98 bis 30.06.99 vorge- -legte Anträge WE	Von Spalte 2 bewilligte Anträge WE	Von Spalte 2 bewilligte Anträge DM	Von Spalte 2 ausgefalle- ne Anträge **) WE	Von Spalte 2 noch unerle- digte Anträge WE
1	2	3	4	5	6
A 1					
A 2					
A 3					
A 4					
3. Bearbeitung der nach dem 30.06.1999 gestellten Anträge					
Modell	Nach dem 30.06.99 vorgelegte An-	Von Spalte 2 bewilligte	Von Spalte 2 bewilligte	Von Spalte 2 ausgefalle-	Von Spalte 2 noch unerle- digte

	träge WE	Anträge WE	Anträge DM	ne Anträge (**) WE	Anträge WE
1	2	3	4	5	6
A 1					
A 2					
A 3					
A 4					

\*) Nichtzutreffende Zeiträume/Stichtage streichen

\*\*) Aufzuführen sind sowohl mit Ablehnungsbescheid entschiedene Förderanträge als auch solche Anträge, die aus anderen Gründen ausgefallen sind (z.B. Rücknahme). Die hier angegebenen WE-Kontingente gelten als zurückgezogen

(Unterschrift)

<b>Bewilligungsbehörde</b>	<b>Anlage 5</b>
Sachbearbeiter/-in:	
Telefon:	
<b>An die</b> <b>Bezirksregierung</b> <b>Dezernat 36</b>  _____	
<b>Übersicht</b> <b>über die zum 31.12.1999 vorliegenden unerledigten Anträge</b>	

**zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2000  
(Nr. 4.7 WoBauP 1999)**

Förmliche Anträge liegen vor		Gruppenbaumaßnahmen nach Nr. 4.3 V 1999				
im	für	Vorliegende Anträge - WE-Zahl im M				
		A 1	A 2	A 3	A 4	Frei- fi- nan- zier- te WE
Modell	WE-Zahl					
A 1	a)					
A 2	b).....WE					
A 3	c)					
A 4	a)					
b).....WE						
c)						



a)	
b).....WE	
c)	

Anträge zur Förderung des Ausbaues und der Erweiterung zur Neuschaffung von Familienheimen Eigentumswohnungen nach Nummer 5.612 WFB sind in der vorstehenden Anmeldung enthalten. Es wird ausdrücklich bestätigt, dass allen Anträgen die Anlagen gemäß Nr. 4.11 WoBauP 1999 beigelegt waren und die Modellzugehörigkeit abschließend festgestellt wurde.

(Unterschrift)

Bewilligungsbehörde	<b>Anlage 6</b>	
Sachbearbeiter-/in:		
Telefon:		
<b><u>Per Telefax</u></b> <b>An die Bezirksregierung</b> <b>Dezernat 36</b>  _____		
<b>Übersicht "Zu erwartendes Bewilligungsergebnis im Eigentumsprogramm WoBauP 1999"</b>  <b>Um noch <u>vor</u> dem Bewilligungsschlussstermin einen Überblick zu erhalten, in welchem Umfang Förderkontingente im Eigentumsprogramm bis zum Bewilligungsschlussstermin (vgl. Nr. 7.41 WFB)</b>		

<b><u>voraussichtlich</u></b> in Anspruch genommen werden, ist die nachfolgende Übersicht über das zu erwartende Bewilligungsergebnis erforderlich:					
1. Am 31.12.1998 vorliegende unerledigte Anträge					
Modell	Am 30.09.1999 noch unerledigte Anträge WE	nach dem 30.09.1999 ausgefallene Anträge/ <u>voraussichtlich</u> nicht mehr be- willigte Anträge (Schät- zung)			
			1	2	3
			A 1		
A 2					
A 3					
A 4					
2. Nach dem 31.12.1998 bis zum 30.06.1999 gestellte Anträge					
Modell	Am 30.09.1999 noch unerledigte Anträge WE	nach dem 30.09.1999 ausgefallene Anträge/ <u>voraussichtlich</u> nicht mehr be- willigte Anträge (Schät- zung)			
			1	2	3
			A 1		
A 2					
A 3					
A 4					
3. Nach dem 30.06.1999 bis 30.09.1999 gestellte Anträge					
Modell	Am 30.09.1999 noch unerledigte Anträge WE	nach dem 30.09.1999 ausgefallene Anträge/ <u>voraussichtlich</u> nicht mehr be-	1	2	3
			A 1		

		willigte Anträge (Schätzung)	A 2	
A 3				
A 4				
<p><b>Erläuterungen:</b> In <u>Spalte 2</u> sind die Angaben des Berichtes zum Stichtag 30.09.1999 (WoBauP 98 Anlage 4, Spalte 6) zu übernehmen. In <u>Spalte 3</u> ist die Summe der nach dem 30.09.1999 definitiv ausgefallenen Anträge und der geschätzten Anzahl der Anträge einzusetzen, die bis zum 01.12.1999 voraussichtlich nicht mehr bewilligt werden können. Wird ein solcher Antrag entgegen der Erwartung bis zum Bewilligungsschlussstermin bewilligungsreif, so hindert die Meldung nicht an der Erteilung des Bewilligungsbescheides.</p>				
<p>Nicht mehr in 1999 bewilligte Anträge sind unbeschadet hiervon in die Meldung der am 31.12.1999 vorliegenden unerledigten Anträge aufzunehmen und mit dieser zum 15.01.2000 vorzulegen (Anlg. 5 WoBauP 1999).</p>				
<p>(Unterschrift)</p>				

<b>Anlage 7</b>		
Bewilligungs- behörde	Sachbearbeiter/-in	
Telefon		
Bezirksregie- rung		
<p align="center"><b>Förderung von Behindertenwohnheimen</b></p> <p align="center"><b>Antragsmeldungen zum 15. Juli 1999 / 15. Oktober 1999 gemäß Nr. 5.1 WoBauP 1999</b></p>		

An- trags- datum	Bau- herr/- in	Bau- ort	Anzahl der Wohn- heim- plätze	voll- sta- tionär *)	teil- sta- tio- när *)	Neu- bau *)	Aus- bau *)	Er- wei- te- rung *)	Mitfi- nan- zierung d. Bun- des	An- mer- kun- gen
ja *)	nein *)									
*) Zutreffendes ankreuzen										

[MBI. NRW. 1999 S. 216](#)