



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 11](#)  
Veröffentlichungsdatum: 05.02.2003  
Seite: 283

## II

### **Wohnungsbauprogramm 2003 - WoBauP 2003 - RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 05.02.2003 - IV A 3 - 250 - 16/03**

---

Ministerium für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport

#### **Wohnungsbauprogramm 2003 - WoBauP 2003 -**

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
v. 05.02.2003 - IV A 3 - 250 - 16/03

#### Inhaltsverzeichnis

| Num-<br>mer |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| 1           | Ziel, Umfang und Gliederung der Wohnraumförderung im Jahr 2003 |
| 1.1         | Die Situation auf den Wohnungsmärkten                          |

|       |                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2   | Neue Wohnraumförderung                                                                                            |
| 1.3   | Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2003                                                           |
| 1.3.1 | Zielgruppen der Wohnraumförderung                                                                                 |
| 1.3.2 | Die Städte als Wohnstandorte stärken                                                                              |
| 1.3.3 | Besondere Akzente bei der Förderung von Mietwohnungen 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   | Wohnungsbauprogramm 2003 – WoBauP 2003 –                                                                          |
| 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 Wohnraumversorgung                                                       |
| 1.5.2 | Förderung von Eigentumsmaßnahmen                                                                                  |
| 1.5.3 | Sonstige Fördermaßnahmen                                                                                          |
| 1.5.4 | Förderung von investiven Maßnahmen im Gebäudebestand                                                              |
| 1.6   | Rechts- und Verwaltungsvorschriften                                                                               |
| 2     | Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs von Bindungen im Bestand                                  |

|     |                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|
| 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 Belegungsrechten im Bestand           |
| 2.6 | Durchführung des Bewilligungsverfahrens                         |
| 3   | Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Mietwohnungen    |
| 3.1 | Zweckbestimmung                                                 |
| 3.2 | Prioritäten                                                     |
| 3.3 | Mittelanforderung und Mittelzuteilung                           |
| 4   | Förderung von Eigentumsmaßnahmen                                |
| 4.1 | Förderfähige Eigentumsmaßnahmen                                 |
| 4.2 | Abwicklung der Förderung                                        |
| 4.3 | Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen                   |
| 5   | Modellversuch Regionale Budgetierung Bonn / Rhein-Sieg          |
| 6   | Sonstige Förderungsmaßnahmen                                    |
| 6.1 | Wohnheime für Menschen mit Behinderungen                        |
| 7   | Mittelbereitstellung, Bewilligung, vorzeitiger Baubeginn        |

## 1.1

### Die Situation auf den Wohnungsmärkten

Auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen haben sich beachtliche Disparitäten herausgebildet. Während in der Städtelandschaft der wirtschaftlichen Wachstumsregionen die Wohnungsversorgung für untere und mittlere Einkommensgruppen deutlich schwieriger geworden ist, gibt es auf den Wohnungsmärkten der alten Industrieregionen anhaltende Entspannungstendenzen.

Diese Entwicklungen fordern die Wohnungspolitik in unterschiedlicher Weise. Sie muss auf die vielschichtigen Probleme der Wohnungsmärkte und die unterschiedlichen Marktentwicklungen reagieren. Im Mittelpunkt stehen die Wohnungsmärkte der Gemeinden der Mietstufen 4-6, deren Versorgungsengpässe mit einer Angebotserweiterung begegnet werden muss. In den Regionen der ausgeglichenen Wohnungsmärkte kommt es vor allem darauf an, die vorhandenen Wohnungsbestände zu sichern und zu verbessern.

## 1.2

### Neue Wohnraumförderung

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung ist das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Die praktische Umsetzung der Reform des sozialen Wohnungsbaus, die im letzten Jahr mit der Eigentumsförderung eingeleitet wurde, wird nun für den Mietwohnungsbau fortgesetzt. Die bisherigen Förderwege des geförderten Wohnungsbaus entfallen und werden durch eine vereinbarte Förderung ersetzt.

Das neue Angebot reagiert auf die veränderten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse. Es ist praxisfreundlich, sozial ausgewogen und marktorientiert. 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 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 sinnvoll zu erneuern und Planungssicherheit für künftige Bauherren und Investoren durch sinnvolle Förderkonditionen zu gewährleisten.

### 1.3

#### **Ziele und Schwerpunkte der Wohnungspolitik im Jahr 2003**

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

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

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2003 werden den Investoren wichtige Signale gesetzt: Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen bleibt auf der politischen Agenda. Die Förderung wird mehr noch als bisher auf die Bedarfsschwerpunkte der Wohnungsnachfrage konzentriert. Gleichzeitig erhalten die Kommunen durch den Einstieg in eine budgetorientierte Förderung mehr Spielräume bei der Vergabe der Fördermittel.

Wie bereits im Vorjahr sollen auch im Jahr 2003 insgesamt 13.500 Wohnungen gefördert werden. Entsprechend der Nachfrage wird schwerpunktmäßig das Wohneigentum mit rd. 8.300 Einheiten gefördert. Außerdem wird mit einer Förderung von 4.300 Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderkonzepten (Zielgruppen, Bindungsdauer und Art der Belegung) gerechnet. Weiterhin gibt es Angebote zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen sowie für den Erwerb von Bindungen im Wohnungsbestand.

#### 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 angewiesen sind. Aufgrund der Höhe der bundesrechtlich 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 differenziert Rechnung zu tragen.

Bei der Förderung von Mietwohnungen wird zwischen zwei Zielgruppen unterschieden. Zum einen Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), und wirtschaftlich leistungsfähigere 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 Verdichtungsgebieten 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 in Gebieten mit hohem Mietniveau zur Verfügung. Die Konzentration der Fördermittel auf die Bedarfsschwerpunkte der Wohnungsnachfrage versucht den regionalen Ungleichgewichten auf den Wohnungsmärkten gerecht zu werden. Die differenzierten Fördersätze berücksichtigen die regional unterschiedlich hohen Wohn- und Baukosten.

Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich 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 Landesförderung 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 Wohnraumförderung durch ein zusätzliches Baudarlehen gefördert. Durch die Berücksichtigung der hohen Kosten 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.

### 1.3.3

#### **Besondere Akzente bei der Förderung von Mietwohnungen 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. 2003 wird ein weiterer Schritt in die Barrierefreiheit vollzogen. Künftig sollen Sozialwohnungen, die für Senioren oder Menschen mit Behinderungen bestimmt sind, mit einem Aufzug erreichbar sein.

Zusätzlich zu der besonderen baulichen Ausstattung der Wohnungen ist die Möglichkeit der individuellen Betreuung innerhalb der eigenen Wohnung von besonderer Bedeutung. Betreuungsangebote sollen möglichst nach Bedarf abrufbar sein und müssen nicht dauerhaft umfänglich vorgehalten werden. Bei Wohnprojekten, in denen ein Betreuungsangebot - unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme durch den Mieter - vorgehalten wird, werden in den Wohnraumförderungsbestimmungen Vorkehrungen zur Kostenbegrenzung getroffen.

Neben Wohnformen des „individuellen Wohnens mit Betreuungsangebot“ ist ein zunehmendes Interesse an „gemeinschaftlichen Wohnformen“, die den Rahmen für eigenständiges Wohnen mit gleichzeitiger gegenseitiger Unterstützung der Wohnungsnutzer/innen bieten, festzustellen. Im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus wird deshalb die Förderung „gemeinschaftlicher Wohnformen für ältere und **behinderte Menschen**“ erprobt. **Gefördert werden Mietwohnungen, die individuelles Wohnen für den Einzelnen ermöglichen und gleichzeitig ausreichend gemeinschaftlich nutzbare Räume aufweisen. Anteile der Gemeinschaftsfläche werden mit gefördert, soweit insgesamt die Wohnflächenobergrenzen nach Nr. 2.22 WFB eingehalten werden.**

#### **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 Wohnungsbauförderung zeitgemäß und effizient weiter zu entwickeln.

#### **1.3.5**

##### **Kommunale Selbstbestimmung stärken**

Erstmals 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 Bundes- und Landeshaushalt 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

#### Wohnungsbauprogramm 2003 – WoBauP 2003 -

##### 1.4.1

##### Volumen

Für das Jahr 2003 wird die Förderung von 13.500 Wohnungen mit einem Finanzierungsaufwand von rd. 800 Mio. € angestrebt. Vorgesehen sind

|                                                                                                            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung mit einem Mittelaufwand von                               | 240 Mio.<br>€ |
| Eigentumsmaßnahmen mit einem Mittelaufwand von                                                             | 510 Mio.<br>€ |
| Sonstige Fördermaßnahmen mit einem Mittelaufwand von                                                       | 50 Mio. €     |
| Summe                                                                                                      | 800 Mio.<br>€ |
| Darüber hinaus stehen aus dem Landeswohnungsbauvermögen für die investive Bestandsförderung zur Verfügung. | 175 Mio.<br>€ |

##### 1.4.2

##### Finanzierung

Das Landeswohnungsbauprogramm 2003 hat ein Bewilligungsvolumen von 800,00 Mio. €. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:



|     |                                                       |                     |
|-----|-------------------------------------------------------|---------------------|
| 1   | Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen              |                     |
|     | gem. Wirtschaftsplan 2003 der Wfa                     | 691,49 Mio. €       |
| 2   | Mittel aus dem Landeshaushalt                         |                     |
| 2.1 | Komplementärmittel gemäß Haushaltsplan 2003           | 16,63 Mio. €        |
| 2.2 | Aufkommen aus der Ausgleichszahlung 2003              | 50,40 Mio. €        |
| 3   | Bundesmittel                                          | <u>41,48 Mio. €</u> |
| 4   | Summe Landeswohnungsbauprogramm (Bewilligungsvolumen) | 800,00 Mio.         |
| €   |                                                       |                     |

### 1.4.3

#### Haushaltsmittel des Landes und des Bundes

Aus dem Haushaltsplan des Landes für das Jahr 2003 werden Mittel in Höhe von rd. 67 Mio. € (Komplementärfinanzierung und Aufkommen aus der Ausgleichszahlung) für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Der Bund stellt für die Länder wiederum lediglich Mittel in Höhe des gesetzlichen Mindestanteils zur Verfügung, dies sind für Nordrhein-Westfalen rund 41,5 Mio. €. Damit beträgt der Anteil des Bundes an der Gesamtfinanzierung des WoBauP 2003 knapp 5,2 Prozent.

### 1.4.4

#### Landeswohnungsbauvermögen

Den größten Anteil des Finanzierungsaufwandes für das Wohnungsbauprogramm 2003 erbringt das Landeswohnungsbauvermögen. Das Wohnungsbauförderungsgesetz legt fest, dass dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus 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 Wohnungsbauprogramm 2003 ein Verpflichtungsrahmen von rd. 691 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 2001 zzgl. des für 2002 veranschlagten Betrages rd. 1,446 Mrd. €, das zur Förderung von rd. 23.450 Miet- und Altenwohnungen eingesetzt worden ist. Für das Jahr 2003 ist mit einem Aufkommen in Höhe von rd. 50 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 Eigentumsmaßnahmen**

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

#### **1.5.3**

### **Sonstige Fördermaßnahmen**

Aus dem Mittelrahmen kann die Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen, die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand und die Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften erfolgen. Der Mittelrahmen umfasst außerdem den Finanzierungsbedarf für die Aufbereitung von Brachflächen für die Soziale Wohnraumförderung, für Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte, für Zusatzdarlehen für Aufzüge sowie für Maßnahmen der Wohneigentumssicherungshilfe.

#### 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 zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Förderung wird auf der Modernisierung von Nachkriegsbeständen der 50er Jahre und von Wohnungsbeständen der 60er Jahre liegen. In diesen besteht der größte Erneuerungsbedarf, um die Bestände an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen und damit ihre nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern. Mit dieser Förderung werden anteilig die Kosten baulicher Maßnahmen finanziert, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Ebenso können Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowohl von Mietwohnungen wie von Wohneigentum gefördert werden. Wohnungspolitisches Ziel ist es, mit der investiven Bestandsförderung preisgünstigen Wohnraum mit Belegungsbindungen im modernisierten Bestand zu (er-)halten. Für Wohnungsbestände aus den 70er Jahren, in denen vorrangig energetische Nachbesserungen erforderlich sind, steht das Bundesprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur CO<sub>2</sub>-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.

#### 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 Art. 2 des Gesetzes zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 (BGBl.I S. 2690).
- Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) vom 18. Dezember 1991 (GV.NRW S. 561), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in Nordrhein-Westfalen vom 2. Juli 2002 (GV NRW S. 284).
- 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 Förderung des Wohnungsbaus 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 Belegungsrechten im Bestand.

## 2

### Förderung des Neubaues von Mietwohnungen und des Erwerbs von Bindungen im Bestand

#### 2.1

#### **Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen**

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden aufgrund der veränderten Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt primär in den Bedarfsschwerpunkten für preiswerten Wohnraum der Gemeinden der Mietenstufen 4-6 eingesetzt. Diesen wird ein Anteil von 70 % der zuzuteilenden Fördermittel zugewiesen. Die verbleibenden Mittel werden den Gemeinden der Mietenstufen 1-3 zugewiesen. Innerhalb der Gebietskulissen (Gemeinden der Mietenstufen 1-3 und 4-6) erfolgt die weitere Aufteilung nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2001 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.

#### 2.2

#### **Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau**

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnungsbauprogramms gefördert durch

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,

- die Auswertung und Dokumentation der als zukunftsweisend, vorbildlich oder experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind.

Unterstützt wird der Bau von Mietwohnungen und die Errichtung selbst genutzten Wohneigentums sowohl im Neubau als auch im Um- und Ausbau und in Modernisierungsvorhaben. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich.

Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf

- Entwicklung innovativer Trägermodelle zur Erhaltung oder Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände (z.B. Gründung von Wohnungsgenossenschaften),
- Entwicklung von Siedlungen für Eigentumsmaßnahmen 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 für Ältere und Behinderte).
- Einzelprojekte zum gemeinschaftlichen Wohnen für Seniorinnen / Senioren und Menschen mit Behinderungen (Wohngemeinschaften).

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. Die Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen für Seniorinnen / Senioren und Menschen mit Behinderungen sind bis zum 15. April bzw. 15. September 2003 vorzulegen. Mit dem Ziel, Förderchnittstellen zu vermeiden, werden die Projekte gemeinsam mit dem Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie NRW und der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW beraten.

## 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 2003 voraussichtlich erzielt wird,

werden Maßnahmen nach den Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung (WFB-AFWoG), Anlage 2 der WFB (Neubau, Ausbau und Erweiterung, 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 2003 schriftlich zurückgemeldete Fördermittel gelten als zurückgezogen und dürfen nicht für andere Vorhaben eingesetzt werden.

## **2.5**

### **Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand**

Zur Versorgung sozialwohnberechtigter Haushalte mit preisgünstigen Wohnungen wird der Erwerb von Belegungsrechten an freien oder frei werdenden, nicht gebundenen Wohnungen des Wohnungsbestands mit zinsgünstigen Darlehen gefördert. Die Fördervoraussetzungen ergeben sich aus den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand. 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 insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Förderkonditionen 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 2003 über zugeteilte Fördermittel noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2003 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 Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MSWKS behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2003 ist einzuhalten.

### 3

#### Förderung des Ausbaues und der Erweiterung von Mietwohnungen

##### 3.1

##### Zweckbestimmung

Durch Ausbau und Erweiterung nach Nummer 3 WFB werden Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A (enge Zielgruppe) und für Haushalte der Einkommensgruppe B (erweiterte Zielgruppe) gefördert.

##### 3.2

##### Prioritäten

Mit der Ausbau- und Erweiterungsförderung stehen Fördermittel für die Umnutzung ehemaliger Nichtwohngebäude zu Wohnraum und zur grundlegenden Umstrukturierung von Wohnraum (Umbau) und von Siedlungen zur Verfügung.

Vorrangig gefördert wird das Schaffen von Wohnungen durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude im Sinne von Nummer 3.11 Satz 1 Buchstabe a) WFB (§ 16 Absatz 1 Nummer 3 WoFG). Dazu zählt die Konversion militärischer Liegenschaften (Kasernen) sowie die Umnutzung ehemaliger Nichtwohngebäude (Bürogebäude, Krankenhäuser, gewerbliche Bauten etc.). Ziel ist es, mit diesen Maßnahmen neuen Wohnraum zu schaffen und damit das Angebot an Wohnraum mit Miet- und Belegungsbindungen zu erweitern.

Mit zweiter Priorität kann der Umbau von Mietwohnungen im Sinne von Nummer 3.11 Satz 1 Buchstabe b) WFB (§ 16 Absatz 1 Nummer 4 WoFG) gefördert werden. Hier ist durch die Bewilligungsbehörden sicherzustellen, dass insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten die unter Umständen durch Umbaumaßnahmen entstehende Verringerung **der Anzahl von Wohnungen (z.B. bei Zusammenlegungen) durch** entsprechende ergänzende Baumaßnahmen sozial verträglich begrenzt bleibt und auf die Nachfrage nach Wohnraum mit Miet- und Belegungsbindungen abgestimmt wird.

### 3.3

#### Mittelanforderung und Mittelzuteilung

### **Sollen Objekte nach Nummer 3.31 WFB in Verbindung mit Nummer 3.33 WFB gefördert werden, sind diese auf die nach Nummer 2.1 verteilten Fördermittel anzurechnen.**

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

Die Bezirksregierungen melden die angeforderten Fördermittel laufend projektbezogen beim MSWKS unter Angabe der gegebenen Vorränge (Nummer 3.2) nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach Einkommensgruppe A oder B.

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

## 4

### Förderung von Eigentumsmaßnahmen

#### 4.1

##### Förderfähige Eigentumsmaßnahmen

Im Jahre 2003 werden nach Maßgabe verfügbarer Mittel der Neubau und Ersterwerb und der Erwerb vorhandenen Wohneigentums gefördert, für die die Förderung bis zum Bewilligungsschluss termin beantragt worden ist bzw. noch beantragt wird (Antragseingangsliste) und die bis dahin bewilligungsreif werden.

#### 4.2

##### Abwicklung der Förderung

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2003 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschluss termin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

Die Bundesregierung hat einen Entwurf zur Änderung des Eigenheimzulagengesetzes eingebracht, der möglicherweise erst im Frühsommer verabschiedet wird. Nordrhein-Westfalen wird die Eigentumsförderung nach Inkrafttreten der Gesetzesnovelle neu ausrichten. Alle Antragsteller, die Anspruch auf die Eigenheimzulage bisheriger Fassung haben oder die Belastung aus der



Finanzierung des Objekts ohne steuerliche Förderung tragen können, erhalten im Jahr 2003 Fördermittel auf der Grundlage der WFB vom 5. Februar 2003.

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, dem MSWKS am 10. Juli und 10. Oktober 2003 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des WoBauP 2003 - Eigentumsprogramm - " die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2002 gestellten Anträge auf Eigentumsförderung und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mitzuteilen. Die Bezirksregierungen werden die genaue Einhaltung der Termine überwachen, die eingehenden Übersichten zusammenfassen und dem MSWKS unverzüglich vorlegen. Zur Vorbereitung auf die Wohnraumförderung im Jahre 2004 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 3** die am 31. Dezember 2003 vorliegenden Anträge für Eigentumsmaßnahmen. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2004 dem MSWKS vor.

### 4.3

#### Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen

Mit der Veröffentlichung des WoBauP 2003 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge auf Förderung des Ausbaus und der Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.7 WFB) zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum Bewilligungsschluss-termin noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben.

## 5

### Modellversuch 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 nimmt in einem ersten Schritt die Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis teil. Diesen Bewilligungsbehörden wird anstelle des bis einschließlich 2002 üblichen Verfahrens der kontingentierten Zuteilung von Wohneinheiten (WE) ein gemeinsames Globalbudget in Höhe von 45 Mio. € zur Verfügung gestellt. Neben diesem Globalbudget wird lediglich das anteilige Aufkommen aus der Ausgleichszahlung den jeweiligen Bewilligungsbehörden gesondert zugeteilt. Das Globalkontingent schließt auch die Anteile am Eigentumsprogramm und am Modernisierungsprogramm ein.

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

## 6.1

### Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

Insbesondere mehrfach schwerstbehinderten Menschen ist es 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 2003 nach dem Muster der **Anlage 4** alle vorliegenden - auch formlosen - Anträge auf Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen zu melden. Später eingehende Anträge können nachgemeldet werden. Die Meldungen dienen der Mittelbewirtschaftung und - bei Mitfinanzierung durch den Bund mit Mitteln des Ausgleichsfonds - der Koordinierung mit dem Bund. Die Mittel sind für jedes Bauvorhaben gesondert auf dem Dienstweg beim MSWKS anzufordern; der geprüfte Antrag ist mit den gemäß Nummer 4.1 Wohnheimbestimmungen erforderlichen Anlagen, jedoch ohne technische Unterlagen, der Mittelanforderung beizufügen.

## 7

### Mittelbereitstellung, Bewilligung, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der 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. 2003 S. 283

# 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 \[Anlage4\]](#)