



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBL NRW. 2007 Nr. 8](#)  
Veröffentlichungsdatum: 01.02.2007  
Seite: 140

## II

### **Wohnraumförderungsprogramm 2007 (WoFP 2007) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 1.2.2007 - IV A 3 – 250 – 02/07 -**

---

#### II.

#### **Ministerium**

#### **Wohnraumförderungsprogramm 2007 (WoFP 2007)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr  
v. 1.2.2007 - IV A 3 – 250 – 02/07 -

#### **Inhaltsübersicht**

#### **1. Wohnraumförderung im Jahr 2007**

#### **2. Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen**

##### 2.1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

##### 2.2. Folgen für die Wohnungsmärkte

##### 2.3. Wohnungsnachfrage und Bautätigkeit

##### Neubaubedarf

##### Bestandsinvestitionen

### **3. Wohnungspolitische Antworten**

3.1. Neue Steuerungsansätze in der Förderung – kommunale Handlungskonzepte

3.2. Familiengerechtes Wohnen

3.3. Wohnraumförderung für den demografischen Wandel

3.4. Investive Bestandsförderung

3.5. Teilhabe für Alle – Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

3.6. Experimenteller Wohnungsbau

3.7. Wohnraumförderung und Stadtumbau

### **4. Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2007**

### **5. Förderbestimmungen**

### **6. Förderverfahren**

6.1. Durchführung des Bewilligungsverfahrens

6.2. Verteilung der Fördermittel

Selbst genutztes Wohneigentum

Mietwohnungen

Neue Mietwohnungen durch Umnutzung und Ausbau und Erweiterung

Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnheimplätzen im Quartier und zur Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

6.3. Experimenteller Wohnungsbau

6.4. Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

6.5. Region Bonn / Rhein-Sieg

6.6. Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

6.7. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

### **7. Berichtswesen**

## 7.1. Mietwohnungsbau

## 7.2. Selbst genutztes Wohneigentum

## 7.3. Miet-Einfamilienhäuser

# 1

## Wohnraumförderung im Jahr 2007

Die Wohnungsmärkte stellen sich heute viel differenzierter dar als in der Vergangenheit. Entsprechend konzentriert sich das wohnungspolitische Handeln darauf, die Wohnraumförderung auf die Anforderungen des demografischen Wandels auszurichten, regional unterschiedlichen Entwicklungen mit gestaffelten Förderkonditionen und differenzierten Fördermöglichkeiten in Neubau und Bestand zu begegnen und gezielt den Menschen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern, die auf Unterstützung angewiesen sind.

Landesweit betrachtet ist derzeit die quantitative Wohnraumversorgung relativ gut, was nicht zuletzt auf die Förderleistungen in den zurückliegenden Jahren bzw. Jahrzehnten zurückzuführen ist. Allerdings ist bereits jetzt absehbar, dass sich die Lage in den Bedarfsschwerpunkten schnell wieder zuspitzen wird, wenn dort steigende Haushaltszahlen auf eine stagnierende Neubautätigkeit und einen abnehmenden Bestand an Sozialmietwohnungen treffen. In anderen Regionen ist bei einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung und niedrigem Mietenniveau ausreichend Wohnraum vorhanden, aber eine qualitative Aufwertung des Bestandes erforderlich.

Zwei Drittel der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen sind älter als 30 Jahre und nach heutigem Standard häufig mit Qualitätseinschränkungen belastet. Es handelt sich häufig um Bestände mit einfacher Bauausführung, mangelnder Barrierefreiheit, geringem Wärme- und Schallschutz und/oder anspruchslosem Zuschnitt. Diese Wohnungen geraten auf entspannten Märkten zunehmend in Vermietungsprobleme, müssen renoviert und saniert werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Insbesondere muss der Anteil seniorengerechter Wohnungen im Bestand deutlich erhöht werden, um dem zunehmenden Bedarf in diesem Segment gerecht zu werden.

Auch in absehbarer Zeit wird es noch zahlreiche Menschen geben, die sich aus eigenen Mitteln nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Durch das Hartz IV-Gesetz sind die Kommunen in besonderer Weise gefordert, weil sie die Unterkunftskosten der Transferleistungsempfänger/innen tragen müssen. Diese gewachsene kommunale Verantwortung, aber auch die Unterschiedlichkeit der jeweiligen Wohnungsmarktverhältnisse macht es notwendig, die kommunalen Akteure in der Wohnungspolitik zu stärken und deren Informationsbasis über die Wohnungsmarktlage und deren absehbare Entwicklung zu verbessern. Mit Beginn des Jahres 2007 sollen daher die Städte stärker darin unterstützt werden, die soziale Wohnraumförderung auf die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse auszurichten. Das Land wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch modifizierte Fördermöglichkeiten die Entwicklung und Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte unterstützen, um bei der Lösung örtlicher und regionaler Wohnungsmarktprobleme gezielter zu helfen.

Die föderale Struktur der Bundesrepublik Deutschland ist in die Kritik geraten. Mit der Föderalismusreform wurden die Kompetenzen von Bund und Ländern im Bereich der Wohnungspolitik

neu geordnet. Danach ist die Gesetzgebungskompetenz im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ab 2007 auf die Länder übergegangen und die Finanzhilfen des Bundes werden durch zweckgebundene Kompensationszahlungen ersetzt, die eine Bundesbeteiligung an der Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung bis 2013 sicherstellen.

## 2

### Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

#### 2.1

##### Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Nordrhein-Westfalen altert. Bei landesweit rückläufigen Bevölkerungszahlen wird nach Berechnungen des LDS die Gruppe der unter 20jährigen und die der 20- bis 65jährigen bis zum Jahr 2050 deutlich kleiner, während der Anteil der über 65jährigen dramatisch ansteigt. Die Abbildung 1 macht diese Entwicklung deutlich.

Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf voraussichtlich noch bis zum Jahr 2025 steigen. Das liegt vor allem am ungebrochenen Trend zu immer kleineren Haushalten, der vor allem bei älteren Haushalten zu beobachten ist. Experten gehen davon aus, dass zumindest in Teilregionen in den nächsten Jahren ein erheblicher Neubaubedarf absehbar ist.

#### 2.2

##### Folgen für die Wohnungsmärkte

Die regionalen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen driften auseinander. Während die Städte entlang der Rheinschiene, die durch enge Wohnungsmärkte mit hohen Mieten und einem Nachfrageüberhang vor allem nach preisgünstigen Wohnungen gekennzeichnet sind, weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen rechnen können, kommt es in den altindustriellen Stadtregionen und den ländlich geprägten Kreisen vielfach zu Bevölkerungsverlusten. Entsprechende Entwicklungen zeigen sich auch bei der konjunkturellen Lage der Haushalte, die ihrerseits die Nachfrage nach Wohnraum beeinflusst. In den von Schrumpfung geprägten Regionen verfügen die Haushalte über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft, während die Haushalte in den Wachstumsregionen mehr Einkommen als der Landesdurchschnitt zur Verfügung haben. Bei gleichzeitig nachlassender Bautätigkeit sind künftig Engpässe vor allem im Bereich des altersgerechten und des preisgünstigen Wohnraums zu befürchten.

Die älter werdende Bevölkerung macht andere Investitionen im Wohnungsbau erforderlich, um den veränderten Qualitätsansprüchen hinsichtlich der Lage und der Ausstattung der Wohnungen zu genügen. Die quantitative Wohnungsversorgung muss auf den Wohnungsteilmärkten unterschiedlich umgesetzt werden. Während in den Wachstumsregionen auch auf absehbare Zeit der Neubau von Wohnungen notwendig bleibt, müssen Regionen mit schwierigen Perspektiven ihren Wohnungsbedarf verstärkt über Bestandssanierung und die qualitative Aufwertung von Wohnquartieren decken.

#### 2.3

##### Wohnungsnachfrage und Bautätigkeit

**Neubaubedarf** Die steigenden Haushaltszahlen, veränderte Lebensformen und damit einhergehende steigende Wohnflächen sowie der Ersatz für Bauabgänge durch Abrisse, Zusammenle-

gungen und Umwandlungen von Wohnraum machen landesweit einen jährlichen Neubaubedarf von etwa 50.000 Wohnungen notwendig. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass vor allem in den Bedarfsschwerpunkten die Neubautätigkeit hinter diesem Bedarf zurück bleibt. Allerdings gibt es aufgrund der demografischen Entwicklung auch in den schrumpfenden Regionen des Landes noch Neubaubedarf insbesondere an altersgerechten Wohnungen.

Um das zur Wohnraumversorgung notwendige Neubauvolumen zu realisieren, spielt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wichtige Rolle, da der frei finanzierte Wohnungsbau allein die notwendigen Investitionen nicht leistet. Von den im Jahr 2005 landesweit 50.308 genehmigten Wohnungen wurden insgesamt 15.738 oder 31 % öffentlich gefördert. Die Abbildung 2 zeigt den hohen Anteil der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung an den Baugenehmigungen insgesamt.

### **Bestandsinvestitionen**

Für die Wohnraumversorgung spielt der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen eine deutlich größere Rolle als der Neubau. Viele Quartiere sind jedoch baulich und technisch veraltet, die Wohnstandards sind nicht mehr zeitgemäß, die Nebenkosten wegen schlechter energetischer Standards im Altbau zum Teil zu hoch. Die Altersstruktur und damit auch die Wohnbedürfnisse ihrer (ursprünglichen) Bewohner und Bewohnerinnen haben sich verändert.

In diesen Wohnquartieren sind erhebliche Investitionen erforderlich, um zukunftsfähige Wohnstandards zu schaffen. Erforderlich sind bauliche Anpassungs- und Umstrukturierungsstrategien, die dazu beitragen, dass die Quartiere und Wohnanlagen mehr Komfort und Lebensqualität, Sicherheit und Versorgung mit sozialer Infrastruktur bieten. Dabei wird an einigen Standorten auch die wohnungspolitische und städtebauliche Abwägung erfolgen müssen, ob es wohnungswirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch vertretbar ist, den Bestand zu erhalten oder ihn abzureißen und durch attraktiven und bedarfsgerechten Neubau zu ersetzen.

Aktuelle Zahlen der Wohnungswirtschaft belegen, dass die Wohnungsunternehmen bereits verstärkt in den Bestand investieren, um ihn marktfähig zu halten. Zusammen mit den Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau flossen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2006 Fördermittel in Höhe von mehr als 990 Mio. € in die Bestandsförderung. Die vom Land NRW verfolgte strikte Arbeitsteilung zwischen den wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen der KfW und denen des Landes hat sich damit bewährt.

## **3**

### **Wohnungspolitische Antworten**

#### **3.1**

##### **Neue Steuerungsansätze in der Förderung – kommunale Handlungskonzepte**

Die demografische und soziale Entwicklung unserer Gesellschaft fordert die Kommunen in besonderer Weise, die lokalen wohnungspolitischen Herausforderungen zu bewältigen. Mit Beginn des Jahres 2007 sollen daher die Städte angehalten werden, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren absehbare Entwicklung auseinander zu setzen und hieraus wohnungspolitische Konsequenzen zu entwickeln. Das Land wird bei der Förderung Mittel für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorhalten, um deren Umsetzung und da-

mit die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktp Probleme zu unterstützen. Weiterhin wird mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert.

Die Kommunen werden aufgefordert, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte zur Wohnungsversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Diese sollten Aussagen zur

- bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung
- Wohnungsmarktentwicklung
- Zielsetzung und zu Strategien – auch in Form von quartiersbezogenen Strategien
- Positionen der örtlichen Wohnungsanbieter

enthalten und umsetzungsorientiert an den lokalen Gegebenheiten orientiert sein. Darüber hinaus sollten sie zeitnah erstellt sein und regelmäßig aktualisiert werden.

Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBV von Vorgaben der Förder Richtlinien (z.B. Förderbedingungen bei mittelbarer Belegung, integrierte Strategien zur Aufwertung von Wohnquartieren oder Fördermaßnahmen für spezifische Zielgruppen) abzuweichen, wenn dies zur Umsetzung des Handlungskonzeptes zweckmäßig ist.

### 3.2

#### Familiengerechtes Wohnen

Verglichen mit den ländlichen Regionen ist der Eigentumsanteil in den großen Städten Nordrhein-Westfalens besonders niedrig: Das Land Nordrhein-Westfalen wird mit einem Mittelvolumen von rd. 500 Mio. € Wohneigentumsmaßnahmen fördern, um insbesondere jungen Haushalten früher den Schritt ins Wohneigentum zu ermöglichen. Haupthindernisse bei der Entscheidung für die Bildung von Wohneigentum sind fehlende Baulandangebote, hohe Preise für die Grundstücke und die Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung. Das Land wird daher zusätzliche Mittel für die Aufbereitung von Brachflächen zu Bauland für selbst genutztes Wohneigentum bereitstellen und mit neuen Wegen bei der Finanzierung des Wohneigentums die wachsende Familie durch Senkung der Belastungen aus der öffentlichen Finanzierung unterstützen.

Das Einfamilienhaus ist eine Wohnform, die vor allem bei Familien mit Kindern besonders beliebt ist. Für die Familien, die die Vorteile des Eigenheimes nutzen wollen, aber die Belastungen nicht tragen können, sind Mieteinfamilienhäuser eine optimale Lösung. Sie können zu tragbaren Kosten im Einfamilienhaus wohnen. Das Engagement zahlreicher Investoren zeigt, dass es durchaus möglich ist, Mieteinfamilienhäuser zu gleichen Gebäudekosten wie Geschosswohnungen herzustellen und aufgrund der öffentlichen Förderung preiswert zu vermieten.

### 3.3

#### Wohnraumförderung für den demografischen Wandel

Insbesondere entlang der Rheinschiene und anderen Wachstumsregionen ist der Bedarf an preiswerten Mietwohnungen noch immer größer als das Angebot. Aber auch in den Regionen und Kommunen mit rückläufiger Bevölkerung wird auf mittlere Sicht weiterer generationengerechter Wohnraum benötigt. Daher werden die Förderangebote für

- Mietwohnungen mit Betreuungsangeboten
- barrierefreie Wohnungen auf innerstädtischen Brachflächen
- Wohnungsangebote für Haushalte mit Kindern
- Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

mit einem Volumen von 325 Mio. € auf hohem Niveau gehalten. Darüber hinaus soll diesem Angebot ein weiterer Baustein hinzugefügt werden. Künftig kann der durchgreifende Umbau von älterem Mietwohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Seniorengeeignete Immobilien sind ein Zukunftsmarkt für die Wohnungswirtschaft. Gebäude und Wohnungen sollen die selbstständige Lebensführung unterstützen und die Privatsphäre wahren, d.h. die Gebäude und Wohnungen müssen barrierefrei sein, sich in zentraler Lage befinden, eine gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken usw. haben. Mit der Förderung neuer Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen hat das Land NRW dieses Marktsegment auch für Menschen mit kleinerem Geldbeutel geöffnet. Die bestehenden Fördermöglichkeiten haben sich bewährt und in der Fachwelt großen Anklang gefunden. Gefördert werden daher weiterhin

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung
- Kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen, die im Wohnquartier integriert sind

### 3.4

#### Investive Bestandsförderung

Zur Unterstützung differenzierter, standort- und nachfragegerechter Bestandsinvestitionen stehen in 2007 neue und geänderte Förderangebote mit einem Mittelvolumen von 75 Mio. € zur Verfügung:

- Zukünftig können Baumaßnahmen gefördert werden zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Wohngebäuden.
- Die Förderangebote zum Abbau von Barrieren im Bestand, zur Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen sowie für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten werden fortgeführt.
- Bei der Modernisierung oder dem Umbau von Altenwohn- und Pflegeheimen kann zukünftig die Bausubstanz, die nicht mehr als vollstationäre Einrichtung genutzt werden soll, zu selbständigen Wohnformen mit Neubaustandard umgenutzt und mit Umbaufördermitteln unterstützt werden. Das Förderangebot gilt auch für ehemalige Wohnheime, in denen erstmals selbständige Mietwohnungen mit Neubaustandard und Miet- und Belegungsbindungen entstehen.
- Auch bestehende Wohngebäude können nach durchgreifenden Umbaumaßnahmen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse bei Einhaltung des Neubaustandards gefördert werden. Die Förderung von sog. Nichtwohngebäuden, in denen durch Nutzungsänderung erstmals Mietwohnungen mit Neubaustandard entstehen bleibt bestehen. Bei der Umnutzung von Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind (z. B. Kirchen, Gemeindehäuser, Klöster, Schulen, Krankenhäuser, historische Verwaltungs- und Gewerbegebäude) oder ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich liegen, können Zusatzförderungen gewährt werden.

### 3.5

#### Teilhabe für Alle – Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Möglichst viele Menschen mit Behinderungen sollen selbst bestimmen können, wo sie wohnen wollen, mit wem sie wohnen wollen und welche Dienstleistungen sie benötigen. Je nach Alter, Art der Behinderung oder finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform die selbst genutzte Immobilie, eine passende Mietwohnung oder ein Gebäude, in dem mehrere behinderte Menschen in Gemeinschaft wohnen können. Menschen mit Behinderungen brauchen deshalb Wohnraum, der für sie geeignet ist und den sie bezahlen können.

Im Rahmen des Programms der Landesregierung „Teilhabe für Alle“ zu Gunsten von Menschen mit Behinderungen werden 60 Mio. € zu Umsetzung von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung reserviert. Gefördert werden

- der Bau oder der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums und die behindertengerechte Nachrüstung von vorhandenem Wohneigentum
- die Neuschaffung von barrierefreien Mietwohnungen für Alleinstehende, Paare oder Wohngemeinschaften durch Neubau oder Umbau von bestehenden Gebäuden
- die Neuschaffung stationärer Wohnformen von guter Wohnqualität an integrierten Standorten und die Anpassung bestehender Wohnheime für Menschen mit Behinderungen an den demografischen Wandel.

Durch die Bereitstellung der zinsgünstigen Darlehenssoll das Angebot von Wohnraum guter Qualität für Menschen mit den unterschiedlichsten Behinderungen in allen Lebensphasen verbessert werden.

### 3.6

#### Experimenteller Wohnungsbau

Der experimentelle Wohnungsbau wird neu ausgerichtet. Ziel ist, eine inhaltliche Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Damit verfolgt das Land eine systematischere und vertiefende Betrachtung bestimmter aktueller Themenstellungen im Wohnungsbau sowie die Dokumentation innovativer Lösungsansätze für die Öffentlichkeit. Geplant ist ein Projektauftrag mit einem gezielten Thema für eine Projektlaufzeit von zwei bis drei Jahren.

In den Jahren 2007 und 2008 werden für das Thema „Wohnen und Verkehr“ intelligente Lösungen für den Umgang mit fließendem und ruhendem Verkehr bei innerstädtischen Wohnungsbauprojekten (Lärmschützende Grundrisslösungen für Wohnraum an Hauptverkehrsstraßen, innovative Elemente für aktiven Schallschutz, vorbildliche und kostengünstige Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Wohnumfeld) gesucht. Hierzu wird im Februar 2007 ein eigenständiger Aufruf an die Bewilligungsbehörden und Wohnungsunternehmen des Landes gestartet.

### 3.7

#### Wohnraumförderung und Stadtumbau

Wohnraumförderung und Städtebauförderung sollen künftig stärker mit ihren Instrumenten bei der Aufwertung und Stabilisierung von Wohn- und Stadtquartieren zusammenwirken. Ziel ist es, den Einsatz von Wohnraum- und Städtebaufördermitteln bei wohnungswirtschaftlichen Quartier-

saufwertungen zu bündeln. Neben den Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm können flankierend Stadterneuerungsmittel z.B. für gestalterische und funktionale Verbesserungen der Erschließung und der Freiräume für den Wohnungsbau eingesetzt werden, die durch die Wohnraumförderung nicht unterstützt werden können.

Weiterhin werden auch städtebaulich orientierte Maßnahmen wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen auf privatem Grund (Grünflächen, Spielflächen, Stellplätze), Brachflächenaufbereitungsmaßnahmen für geförderten Wohnraum und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie der Abriss von hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre im Rahmen von Umstrukturierungsvorhaben mit anschließendem geförderten Ersatzneubau mit Wohnraumfördermitteln unterstützt.

## 4

### Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2007

Mit der Föderalismusreform ist die soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenden Bundesfinanzhilfen stehen den Ländern jährliche Kompensationszahlungen zu. NRW erhält jährlich 97,1 Mio. €, wovon ein Teil der Abgeltung der vom Bund bis zum 31.12.2006 eingegangenen Finanzierungsverpflichtungen für die soziale Wohnraumförderung früherer Jahre dient. Unter Berücksichtigung des Wegfalls dieser Zahlungen des Bundes erhält das Land per Saldo jährlich 79 Mio. €, die bis 2013 zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen sind.

Finanzmittel aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung stehen seit 2006 nicht mehr zur Verfügung. Die in der Vergangenheit noch nicht in den Erhebungsgebieten zur Förderung eingesetzten Mittel werden nicht mehr zugeteilt.

Das Land NRW wird auch in Zukunft die soziale Wohnraumförderung auf hohem Niveau halten, um auch weiterhin ausreichend günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Wohnraumförderungsprogramm 2007 wird ein Finanzvolumen von 900 Mio. € haben, das zu über 91 % aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert werden soll:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Kompensationszahlungen des Bundes |               |
| für neue Förderungen              | 79,00 Mio. €  |
| Landeswohnungsbauvermögen         | 821,00 Mio. € |
| Insgesamt                         | 900,00 Mio. € |

Die Förderung verteilt sich auf folgende Bausteine:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Eigentumsförderung          | 500,00 Mio. € |
| Mietwohnungen und Wohnheime | 325,00 Mio. € |
| Investive Bestandsförderung | 75,00 Mio. €  |

Hierin sind Fördermittel enthalten, die im Rahmen der Programmbewirtschaftung für Maßnahmen im Rahmen besonderer Förderschwerpunkte vorgehalten werden:

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Landesprogramm „Teilhabe für alle“ – Wohnraum<br>für Menschen mit Behinderungen - | 60,00 Mio. € |
| Projekte aus kommunalen Wohnraumkonzepten                                         | 25,00 Mio. € |
| Experimenteller Wohnungsbau                                                       | 10,00 Mio. € |

## 5

**Förderbestimmungen** Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden:

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen - WHB)
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006)
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

## 6

### **Förderverfahren 6.1 Durchführung des Bewilligungsverfahrens**

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung der Wohnraumförderung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren Verfahren so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres gewährleistet ist. Die Kommunen haben den Bedarf und die langfristige Vermietbarkeit der geförderten Wohnungen festzustellen.

### 6.2

#### Verteilung der Fördermittel

##### **Selbst genutztes Wohneigentum**

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2007 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30.11.2007 noch vorgelegt werden und die bewilligt werden können. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

##### **Mietwohnungen**

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden den Bewilligungsbehörden budgetiert zugewiesen. Die Aufteilung der Mittel wird nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2005 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des WoFG sind, aufgeteilt. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel für Mietwohnungen zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen. Die weiteren Einzelheiten der Abwicklung der budgetierten Mittelzuteilung werden mit dem Zuteilungserlass geregelt.

### **Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand**

Förderkontingente für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand sowie zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden den Bewilligungsbehörden zugewiesen. Für diese bindungsfreien Förderangebote stehen im Programmjahr 2007 Mittel in Höhe von 30 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel sind von der Wohnungsbauförderungsanstalt getrennt zu verwalten, damit sie auch zukünftig für bindungsfreie Förderangebote eingesetzt werden können.

### **Neue Mietwohnungen durch Umnutzung und Ausbau und Erweiterung**

Förderanträge zur Förderung neuer Wohnungen nach Nr. 2.1.2 Buchstaben b) und c) WFB sind dem MBV auf dem Dienstweg mit einer Stellungnahme der Kommune vorzulegen. Die erforderlichen Fördermittel werden nach dem Muster der **Anlage 1**, getrennt nach Einkommensgruppe A und B, gemeldet. Das MBV teilt die Fördermittel den Bewilligungsbehörden projektbezogen zu.

### **Wohnraum für Menschen mit Behinderungen**

Das MBV teilt die Mittel zur Förderung der Neuschaffung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen oder von baulichen Maßnahmen in Wohnheimen für diese Zielgruppe nach einem Koordinierungsgespräch und nach Prüfung des Antrags durch die Bewilligungsbehörde projektbezogen zu. Dies gilt auch für die Neuschaffung von Mietwohnungen für Menschen mit Behinderungen durch Umbau-/Teilumbau von Heimen, die für diese Zielgruppe errichtet waren.

### **Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnheimplätzen im Quartier und zur Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen**

Anträge zur Förderung von Wohnungsbauprojekten mit Pflegewohnplätzen im Quartier und zur baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen sind dem MBV noch vor Abstimmung mit den örtlichen Trägern der Sozialhilfe und/oder dem Landschaftsverband jeweils bis zum 30.04., 31.07. und 31.10.07 zur Beratung und Zustimmung vorzulegen. Dem Förderantrag sind die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen. Die Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

### **Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus**

Für Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre sind für die Konzepte der baulichen Erneuerung und für die verhandelten integrierten Bewirtschaftungskonzepte das Einvernehmen des Investors, der Gemeinde und des MBV herzustellen. Die Fördermittel werden nach Anforderung der Bewilligungsbehörden (Nr. 3.6 RL BestandsInvest 2006) projektgebunden zur Verfügung gestellt.

## **6.3**

### **Experimenteller Wohnungsbau**

Investitionsvorhaben, die das ausgegebene Thema „Wohnen und Verkehr“ verfolgen, sollen bis zum 14.09.07 dem MBV eingereicht werden. Im Rahmen eines Wettbewerbs wird eine Jury die besten Projektplanungen für eine Förderung auswählen. Die Fördermittel werden alsbald projektbezogen zugeteilt. Die Umsetzung der Projekte soll dann spätestens im Laufe des Jahres 2008 beginnen.

Die Anträge zur Förderung von Maßnahmen mit neuen Trägermodellen (z.B. Genossenschaftsgründungen) sind dem MBV zur Beratung und Entscheidung frühzeitig vorzulegen. Das MBV wird ggfs. erforderliche Begleitmaßnahmen initiieren bzw. Fördermittel bereitstellen.

#### 6.4

##### Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

Die Bewilligungsbehörden, insbesondere die Kreise für die ihnen angehörenden Kommunen, sind aufgefordert, die aus kommunalen Handlungskonzepten entwickelten Maßnahmen bei der Förderung zugrunde zu legen. Das MBV entscheidet in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Kommunen und den Bewilligungsbehörden über die mit den örtlichen Akteuren zu vereinbarenden Gegenleistungen und die Förderkonditionen, die erforderlich sind, um konkrete Maßnahmen aus kommunalen Handlungskonzepten zu realisieren.

Derartige besondere Förderkonditionen können z.B. in den Bereichen liegen

- günstige Förderbedingungen bei mittelbarer Belegung
- integrierte Strategien zur Aufwertung von Wohnquartieren
- Fördermaßnahmen für spezifische Zielgruppen

Die erforderlichen Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

#### 6.5

##### Region Bonn / Rhein-Sieg

Der Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis wird auch für das Jahr 2007 ein gemeinschaftliches Globalbudget von 50 Mio. € als Regelzuweisung zur Verfügung gestellt. Das Globalkontingent schließt die Anteile am Eigentumsprogramm, die Anteile zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen sowie die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand entsprechend der RL BestandsInvest 2006 ein.

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

#### 6.6

##### Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Fördermittel Förderzusagen in eigenem Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zu erteilen bzw. vorab Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn zu geben. Zur Erleichterung der automatisierten Datenverarbeitung sind die Mittel unter der Positionsnummer zu buchen, die sich aus dem Positionsnummernverzeichnis ergibt. Das Verzeichnis wird von der Wohnungsbauförderungsanstalt aktualisiert und bekannt gegeben. Mittel derselben Positionsnummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

#### 6.7

## Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

Die örtlichen Behörden sind aufgefordert, Anträge zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand nach den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand an die Wohnungsbauförderungsanstalt als zuständige Bewilligungsbehörde zu leiten.

## 7

### Berichtswesen

#### 7.1

##### Mietwohnungsbau

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2007 über zugeteilte Fördermittel für den Mietwohnungsbau noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2007 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 MBV behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2007 ist einzuhalten.

#### 7.2

##### Selbst genutztes Wohneigentum

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBV am 10. Juli und 10. Oktober 2007 mit dem als **Anlage 2** beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbst genutztes Wohneigentum im WoFP 2007“ - die Anzahl der bis dahin bewilligten und nach dem 31. Dezember 2006 gestellten Anträge zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mit. Die Bezirksregierungen überwachen die genaue Einhaltung der Termine, fassen die eingehenden Übersichten zusammen und legen sie dem MBV unverzüglich vor.

Zur Vorbereitung auf die Wohnraumförderung im Jahre 2008 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der **Anlage 3** die am 31. Dezember 2007 vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2008 dem MBV vor.

#### 7.3

##### Miet-Einfamilienhäuser

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBV die zu fördernden Bauvorhaben (mit Angabe des Bauortes, Investor, Anzahl der zur Förderung vorgesehenen WE) auf dem Dienstwege mit.

## Anlage 1

## Anlage 2



# Anlagen

---

## **Anlage 1 (Anlage1)**

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

## **Anlage 2 (Anlage2)**

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

## **Anlage 3 (Anlage3)**

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