

Die Wohnungswirtschaft im Westen



Wohnraumförderung – leicht gemacht!

Ein Wegweiser durch die Förderbestimmungen des Neubaus (WFB) und der Modernisierung (RLBestandsInvest) des Landes Nordrhein-Westfalen

2. überarbeitete Auflage

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 471 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Im vergangenen Jahr haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen allein in NRW mehr als 1,75 Milliarden Euro in die Sanierung und Modernisierung des Bestands und in den Neubau investiert.

IMPRESSUM

Herausgeber:	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Goltsteinstr. 29 40211 Düsseldorf Tel.: 0211 16998-0 Fax: 0211 16998-50 E-Mail: info@vdw-rw.de Internet: www.vdw-rw.de www.wohnungswirtschaft-aktuell.de
Verantwortlich:	Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen e.V. Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen e. V.
Redaktion:	Roswitha Sinz, VdW Rheinland Westfalen e. V. Mirja Dorny, VdW Rheinland Westfalen e. V.
Layout & Gestaltung:	Mirja Dorny, VdW Rheinland Westfalen e. V.
Grafik Deckblatt:	© Trueffelpix - Fotolia.com, bearbeitet von Mirja Dorny

© VdW Rheinland Westfalen e. V. September 2015, 2. überarbeitete Auflage



in Kooperation mit:

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Vorwort



Mit dem mehrjährigen Wohnungsbauprogramm 2014 bis 2017 stehen Förderdarlehen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Die Landesregierung setzt damit ein deutliches Signal an Investoren und Kommunen. Planbarkeit und Verlässlichkeit werden geboten.

Sicher sind die vielfältigen, in mehreren Richtlinien dargelegten und seit Jahren gewachsenen Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung nicht immer leicht zu lesen und umzusetzen. Der VdW Rheinland Westfalen hatte erstmals 2014 für seine Mitgliedsorganisationen diesen Wegweiser durch die Förderrichtlinien, insbesondere für den Mietwohnungsbau, herausgegeben. Darin sind die vielfältigen Fördergegenstände thematisch sortiert. Das soll den Mitgliedsunternehmen des VdW das Ver-

ständnis erleichtern. Im Mittelpunkt steht das bezahlbare, generationengerechte und energieeffiziente Wohnen im Quartier.

Dieser Wegweiser erscheint nun in einer zweiten, aktualisierten Auflage. Das im Juni 2015 gestartete Förderprogramm ‚Wohnraum für Flüchtlinge‘ ist bereits berücksichtigt.

Die Broschüre ist ein hilfreicher Beitrag des Verbandes im Rahmen des kooperativen Ansatzes unseres Bündnisses für Wohnen NRW. Mit unseren verbindlichen Abmachungen zur Wohnraumförderung und deren deutlicher Verbesserung hoffen wir, den Bau öffentlich geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen zu stimulieren. Dazu soll auch diese Publikation beitragen. Die Ansprechpartner des Ministeriums, der NRW.BANK und des Verbandes werden Sie dabei tatkräftig unterstützen.

Michael Groschek

Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Alexander Rychter

Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise	6
Weitere Hinweise zur Förderung nach Projektzielen	8
1. Ausweitung des Angebots durch Mietwohnungs-Neubau (auf „freien“ Grundstücken)	8
2. Austausch von Qualitäten (durch Abriss alter Bausubstanz, Standortaufbereitung etc. mit anschließendem Neubau)	10
3. Zeitgemäße Modernisierung der Wohnungsbestände – energieeffizient und generationengerecht	10
4. Zum Wohnen zählt das Wohnumfeld	12
5. Wohnen im Quartier	12
6. Wohnen in Gemeinschaft	13
7. Förderung von Eigentums- und Genossenschaftswohnungen	13
8. Wohnraum für Flüchtlinge	14
Wichtige Ansprechpartner für Fördervorhaben	15

Allgemeine Hinweise

Förderung und Zuständigkeiten

Das Land NRW fördert den Wohnungsbau – Neubau und Bestandsmaßnahmen – und das Wohnumfeld mit Wohnraumfördermitteln. Zuständig für die Antragsbearbeitung und die Erteilung der Förderzusagen sind die Bewilligungsbehörden-Ämter/Stellen für die Wohnraumförderung in den kreisfreien Städ-

ten und Kreisen. Voraussetzung einer Förderzusage ist nach entsprechender bankmäßiger Prüfung der Investorenbonität eine positive Kreditentscheidung der NRW.BANK, der Förderbank des Landes. Nach Erteilung der Förderzusage schließt die NRW.Bank einen Darlehensvertrag mit dem Fördernehmer ab.

Was wird gefördert?

1. Neubau von Mietwohnungen sowie die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand (nebst Passivhäuser)
2. Modernisierung von Mietwohnungen
3. Standortaufbereitung mit Ersatzneubau
4. Externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungen etc. zur Vorbereitung von Quartierskonzepten
5. Neubau von Mietwohnungen mit mittelbarer Belegung
6. Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
7. Mieteinfamilienhäuser
8. Wohnen im Eigentum
9. Gruppenwohnungen für ältere und behinderte Menschen
10. Studentisches Wohnen (Wohnungsbau und Heimbau für Studierende)
11. Wohnungen für Schwerbehinderte

Wie wird gefördert?

Grundsätzlich werden zinslose/zinsgünstige Darlehen ausgereicht, in Regionen mit hohem Mietniveau gibt es auf die Grundpauschale und darüber hinaus in allen Mietniveaus auf Zusatzdarlehen Tilgungsnachlässe, die wie Zuschüsse wirken. Die Tilgungsnachlässe wurden in den letzten Jahren ausgeweitet und steigern entscheidend die Attraktivität der Förderangebote.

Zusatzdarlehen gibt es für kleine Wohnungen, Aufzüge, Pflegebäder, Sinnesgärten für Menschen mit Behinderungen, Mieteinfamilienhäuser und Passivhäuser, z.B. bei der Modernisierung: für alten-

gerechtes Wohnen und/oder energetische Modernisierung.

Es werden investive Maßnahmen gefördert sowie ausgewählte die Investitionen vorbereitende, begleitende nicht-investive Maßnahmen. So können für den Bau vorbereitende Maßnahmen (wie z.B. Standortaufbereitung) oder Quartierskonzeptvorbereitende Maßnahmen (z.B. Bewohnerbeteiligung) gefördert werden.

Schließlich ist die mittelbare Belegung als besonderes Instrument des Belegungstauschs zu erwähnen.

Leistung und Gegenleistung

In den meisten Fällen stehen den Darlehen differenzierte Bewilligungsmieten und ein Belegungs- oder Benennungsrecht als Gegenleistungen gegenüber. Die Bindungsdauern können vom Investor gewählt werden und betragen je nach Förderart zwischen 15 und 25 Jahren. Während dieser Zeit bleiben die Förderkonditionen unverändert, sind also langfristig und verlässlich kalkulierbar.

Die Bewilligungsmiete ist der Höhe nach für Kommunen nach Mietniveaus 1 bis 4 gestaffelt. In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster gelten

höhere Bewilligungsmieten. Auch die Darlehensbeträge variieren in der Regel entsprechend den Mietniveaus. Ferner gibt es verschiedene Zinssätze und Bindungsdauern für unterschiedliche Fördervorhaben je nach Mietniveau.

Je nach Fördervorhaben sind daher die in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) dargelegten Einzelregelungen genau zu beachten.

Weitere Förderangebote

Darüber hinaus sind für Wohnraum für Studierende sowie für Wohnraum für Menschen mit Behinderungen eigene Förderbestimmungen (Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen – BWB und Studen-

tenwohnheimbestimmungen – SWB) formuliert, die hier nicht weiter dargestellt werden. Neu hinzugekommen ist eine Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge - RLFlü (weitere Ausführungen siehe Pkt. 8)

Erweiterte Handlungsmöglichkeiten durch Tilgungsnachlässe

Die bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten für den Einsatz von Tilgungsnachlässen in den Förderrichtlinien (z.B. für Abbruch von Bausubstanz mit Ersatzneubau) sind ausgeweitet worden.

Weitere Tilgungsnachlässe können gewährt werden in Höhe von bis zu

- 10 v. H. auf die Darlehensgrundpauschalen bei der Förderung von Mietwohnungen in Kommunen mit Mietniveau M 4 (Ziffer 2.5.1 WFB),
- 50 v. H. auf entsprechende Zusatzdarlehen bei

besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen (Nrn. 2.5.2 und 2.5.3 WFB),

- 50 v. H. auf entsprechende Darlehen für Standortaufbereitung (Nr. 4.2 WFB),
- 20 v. H. auf das Förderdarlehen bei der energetischen Sanierung – auch in Kombination mit dem Abbau von Barrieren – nach den RL BestandsInvest.

Weitere Hinweise zur Förderung nach Projektzielen

Einführung

Im Folgenden wird die Vielfalt der Förderangebote für einen ersten Einstieg in die Förderung thematisch nach den möglichen und in der Praxis überwiegenden Projektzielen der Wohnungsunternehmen sortiert und mit wesentlichen Hinweisen zur Förderung versehen.

Angesichts der komplexen Förderbestimmungen wird dahingehend eine Hilfestellung gegeben, dass hinter den Förderthemen bzw. Fördergegenständen die passenden Ziffern der Bestimmungen zur individuellen Vertiefung angeführt werden.

1. Ausweitung des Angebots durch Mietwohnungs-Neubau (auf „freien“ Grundstücken)

Bewilligungsmieten (Ziffer 2.4.1 WFB) bei Erstbezug für Neubau und Neuschaffung im Bestand

Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1	4,25 Euro	5,35 Euro
M2	4,65 Euro	5,75 Euro
M3	5,25 Euro	6,10 Euro
M4	5,75 Euro	6,65 Euro
in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	6,25 Euro	7,15 Euro

Die Mieten können im Rahmen des BGB jährlich um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden.

Förder-Grundpauschalen für Neubau (Ziffer 2.5.1.1 WFB)

Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1	1.100 Euro	500 Euro
M2	1.300 Euro	650 Euro
M3	1.500 Euro	900 Euro
M4	1.650 Euro	1.100 Euro

Anmerkung:

60 v.H. der Grundpauschale für bindungsfreie Wohnungen gegen Benennungsrechte an Ersatzwohnungen, Grundpauschale gemäß Spalte 3 für Gemeinschaftsräume i. Z. mit Förderung von Mietwohnungen

Grundpauschalen für Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand (Ziffer 2.5.1.2 WFB) z.B. Umbau von gewerblichen Räumen, Kirchen, Schulen usw. sowie komplette Um- und Ausbau nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums

Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1	825 Euro	375 Euro
M2	975 Euro	490 Euro
M3	1.125 Euro	675 Euro
M4	1.240 Euro	825 Euro

Anmerkung:

60 v.H. der Grundpauschale für bindungsfreie Wohnungen gegen Benennungsrecht an Ersatzwohnungen, Grundpauschale gemäß Spalte 3 für Gemeinschaftsräume i.Z. mit Förderung von Mietwohnungen

Zusatzdarlehen sind bei fast allen Mietwohnraumförderungen möglich (Ziffern 2.5.2 und 2.5.3 WFB):

- kleine Wohnungen
- Aufzüge
- Pflegebäder
- Sinnesgärten
- Mieteinfamilienhäuser
- Passivhäuser
- für Kosten im Zusammenhang mit Quartierskonzepten (Ziffer 2.5.2 WFB)
- sowie weitere Zusatzdarlehen bei Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand (Ziffer 2.5.3 WFB) für Gebäude mit besonderem städtebaulichen Wert oder bei Denkmalgebäuden. In Höhe von bis zu 50 v.H. der Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass gewährt.

Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen betragen wahlweise 15 oder 20 Jahre und abweichend bis zu

25 Jahren für Objekte in Mietniveaus 3 und 4.

Förderung für den Mietwohnungsbau in den Bedarfsregionen des Landes

In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung

von Bauprojekten aus einem Handlungskonzept, bei Umstrukturierungsprojekten mit Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Anforderungen an Qualitäten

Es gelten energetische Anforderungen nach geltender EnEV und Mindestanforderungen für barriere-

freie Wohnungen. Ferner sind städtebauliche Anforderungen gemäß Anlage 1 der WFB einzuhalten.

Sonderregelung zur Komplettförderung

Mietwohnungen in Kommunen des Mietniveaus 4 können eine verbesserte Förderung erzielen, wenn sie besondere architektonische und städtebauliche

Qualitäten erfüllen (Ziffer 2.8 WFB in Verbindung mit Nummer 1.9 des WoFP).

2. Austausch von Qualitäten (durch Abriss alter Bausubstanz, Standortaufbereitung etc. mit anschließendem Neubau)

Austausch von Qualitäten sind Fördergegenstände über die Grundpauschalen der Neubauförderung hinaus:

- Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung von Quartierskonzepten, z. B. erforderliche externe sozialplanerische Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungen, Befragungen (Nr. 2.5.2.7 WFB) sowie Maßnahmen für die Standortaufbereitung (Nr. 4.2 WFB)
- Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen)
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- Sicherungsmaßnahmen (z. B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen)
- Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (z. B. Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen), sowie Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden)
- Maßnahmen auf dem Grundstück außerhalb des Baukörpers für erhöhten, standortbedingten Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwände)
- standortbedingte Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen (z. B. Abstützen von Nachbarbebauung oder zusätzliche Baumaßnahmen bei topografischen Besonderheiten) oder Hochwasserschutzmaßnahmen

Die voraussichtlichen Kosten sind mit Gutachten bzw. Kostenvoranschlägen zu belegen. Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung von Quartierskonzepten werden mit bis zu 1.000 Euro pro geförderter Wohneinheit gefördert (Nr. 2.5.2.7 WFB). Bei Maßnahmen zur Standortaufbereitung wird der förderfähige Anteil der Kosten anteilig auf den Grundstücksanteil und bezogen auf das geförderte Bauvorhaben entrichtet (Nr. 4.3 WFB). Das Darlehen beträgt 75 v. H. der anerkannten Kosten, höchstens 20.000 Euro pro geförderter Mietwohnung. In Höhe von bis zu 50 v.H. dieser besonderen Förderung wird ein Tilgungsnachlass gewährt.

Es besteht ein Kumulierungsverbot für die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebauförderungs-mitteln oder Mitteln des Umweltministeriums für vorgenannte Maßnahmen.

Förderung des Neubaus von „nicht gebundenen“ Wohnungen mit mittelbarer Belegung zur Stabilisierung von Quartieren (Freie Vermietung im Neubau – Sozialbindung im Bestand)

Gegen die Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen werden auch bindungsfreie neue Wohnungen gefördert (mit 60

v. H. der Grundpauschale der Neubauförderung). Verschiedene Anforderungen sind dabei zu berücksichtigen (Ziffer 1.3.4 Anlage 1 WFB)

3. Zeitgemäße Modernisierung der Wohnungsbestände – energieeffizient und generationengerecht

Die RLBestandsInvest bieten fünf Förderbausteine an, von denen die drei nebenstehenden untereinander kombiniert werden können. Für eine eventuelle Restfinanzierung können auch KfW-Mittel eingesetzt werden.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind (jenseits von Pflegeeinrichtungen und selbstgenutztem Wohnraum) von Interesse:

- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand, auch Grundrissänderungen und Anbau einzelner Räume
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

Ausgewählte wichtige Fördervoraussetzungen sind:

Bei der Reduzierung von Barrieren

In bestehenden Mietwohnungen sind bauliche Maßnahmen förderfähig ohne Einhaltung von Sozialbindungen. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 Teil 2 herzustellen (Fördergegenstände im Detail siehe Ziffer 1.2 RLBestandsInvest). Es wird keine 1:1 Umsetzung der DIN-Vorschrift verlangt, sondern im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren. Gefördert werden daher auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel, die nur einzelne Elemente der DIN 18040-Teil 2:Wohnungen umsetzen. Kann eine DIN-gerechte Ausführung nicht komplett und in allen Teilbereichen umgesetzt werden, so ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Vorgaben der Norm abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

Das Darlehen beträgt bis zu 25.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren können mit Maßnahmen der energetischen Erneuerung kombiniert werden; dann sind ggfs. Sozial- und Mietbindungen einzuhalten. Bei Kombinationsmaßnahmen wird auf das Darlehen ein Tilgungsnachlass von 20 v.H. gewährt.

Bei der energetischen Erneuerung

sind alle Wohnungsbestände förderfähig, für die der Bauantrag für das Gebäude vor dem 1. Januar 1995 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde. Diese Grenze gilt nicht bei der Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien. (Fördergegenstände im Detail siehe Ziffer 5.2.3 RLBestandsInvest). Die geförderten Maßnahmen müssen die Anforderungen der EnEV in der

jeweils geltenden Fassung für den Bestand erfüllen.

Das Darlehen beträgt bis zu 40.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Bestimmte Regelungen zur Errechnung der Mieterhöhung sind für preisgebundenen und nicht preisgebundenen Mietwohnraum zu beachten (Ziffer 5.5 RLBestandsInvest). Die Belegungsbindung gilt nur bei einer Neuvermietung einer geförderten Wohnung. Bestehende Mietverhältnisse werden hiervon nicht berührt.

Für beide vorgenannten Förderbausteine gilt:

Förderfähig sind Maßnahmen in Wohngebäuden mit nicht mehr als fünf Vollgeschossen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen bedingt förderfähig.

Wohnungswirtschaftlicher Stadtumbau bei hochverdichteten Wohnungsbeständen

Förderfähig sind eine Reihe von Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre, (Fördergegenstände im Detail siehe Ziffer 3.2.2 RLBestandsInvest). Die Förderung setzt voraus, dass die beantragten Maßnahmen auf der Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts entwickelt worden sind und für die Dauer der Bindungen ein integriertes Bewirtschaftungskonzept durchgeführt wird.

Die Maßnahmen müssen kombiniert werden mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nach Ziffer 5 der RL BestandsInvest. Damit kann auf das Darlehen ein Tilgungsnachlass von 20 v.H. gewährt werden.

Das Darlehen beträgt bis zu 10.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

4. Zum Wohnen zählt das Wohnumfeld

Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Reduzierung von Barrieren:

wird zusätzlich zu Maßnahmen im und am Gebäude auch die Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks gefördert.

Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit wohnungswirtschaftlichem Stadtumbau:

Wird das private Wohnumfeld verbessert, kann das Darlehen um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden, höchstens jedoch um 80 v. H. der anerkannten

förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Daneben dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Neubau:

Die Kosten der Außenanlagen gehören beim Neubau zu den förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Für die Herstellung von Außenanlagen, die an den Bedürfnissen demenziell Erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (sog. Sinnesgärten), kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden (2.5.2.4 WFB).

5. Wohnen im Quartier

Das Land hat aus dem gesamten Fördermittelvolumen von insgesamt 800 Millionen Euro pro Jahr einen jährlichen Teilbetrag in Höhe von 70 Millionen für Quartiersentwicklungen reserviert.

Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind insbesondere

- die bauliche Umstrukturierung als Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren,
- Wohnraumförderung zur Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘,
- die Standortaufbereitung, um Standorte für den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen und nutzen zu können,
- Abriss von problematischen, nicht zukunftsfähigen Beständen in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau zur Schaffung neuer Wohnqualitäten,
- die Verbesserung/Neugestaltung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken,
- die Schaffung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur und damit zur Stärkung der städtebaulichen und sozialen Funktion von Wohnquartieren
- Kosten für den sozialplanerischen Vorlauf zur Erstellung und Begleitung von Quartierskonzepten (z. B. erforderliche externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen)

Die Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur, die zur Nutzung durch die Bewohner des Quartiers, einen gemeinnützigen Verein, eine gemeinnützige Gesellschaft, kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt sind, wird unabhängig von, aber auch im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen gefördert. Maximal ist eine Fläche von 400 Quadratmetern förderfähig (Ziffer 1.4.6 Anlage 1 WFB). Sie werden wie Wohnungen für Mieter der Einkommensgruppe B gefördert (Ziffer 2.5.1.1).

Die Kosten für den sozialplanerischen Vorlauf von Quartierskonzepten (deren Erarbeitung selber nicht gefördert wird) für vorbereitende Maßnahmen wie z.B. erforderliche externe sozialplanerische Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungen, Befragungen (vgl. Punkte 1 und 2 zuvor) fördert das Land seit 2014.

Bedingung ist, dass geförderte Bauvorhaben folgen – die Kosten der vorbereitenden Maßnahmen zählen dann zu den Kosten des Bauvorhabens und werden durch Zusatzdarlehen bei den Darlehensbeträgen zur Förderung des Bauvorhabens berücksichtigt.

6. Wohnen in Gemeinschaft

Die Förderung des Wohnungsneubaus und der Neuschaffung im Bestand sieht - neben der Normalförderung - für Wohnformen für ältere Menschen besondere Förderungen vor.

Servicewohnen

Zunächst sind die Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, für Aufzüge, für Pflegebäder und Sinnesgärten zu nennen (vgl. Ziffer 2.5.2 WFB). Werden 10 oder mehr geförderte Mietwohnungen errichtet, können Gemeinschaftsräume gefördert werden, sofern diese der ausschließlichen Nutzung durch die Mieter vorbehalten sind (Ziffer 2 1.2 a WFB). Sie werden wie Wohnungen für Mieter der Einkommensgruppe B gefördert (Ziffer 2.5.1.1). Eine Koppelung von Mietvertrag und Nutzungsentgelt ist zulässig (Ziffer 2.4.1 WFB)

Gruppenwohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf

Ferner werden Gruppenwohnungen gefördert, in denen bis zu zwölf Personen (und nicht mehr als 24 Personen in einem Gebäude) selbstbestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung entweder individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren oder diese Hilfen in einer anbie-

terverantworteten Wohngemeinschaft erhalten. Es gelten die für den geförderten Neubau dargelegten Förderregelungen mit Besonderheiten (nach Ziffer 2.7 und 1.3.2 Anlage 1 WFB).

Die Förderung von Sinnesgärten ist auch im Zusammenhang mit dem Bau von Gruppenwohnungen interessant.

Pflegewohnplätze

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die das quartiersintegrierte Angebot an neuen Wohn- und Pflegeformen in Einrichtungen der vollstationären Pflege erweitern sollen (Pflegewohnplätze).

Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 v. H. betragen. Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken. (Weitere Detailregelungen und Förderbestimmungen siehe Ziffer 3 WFB).

7. Förderung von Eigentums- und Genossenschaftswohnungen

Für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und für Genossenschaftswohnungen gelten die Bestimmungen wie für Mietwohnungen. Nach Ziffer 5 WFB werden auch Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen

gefördert. Die einzelnen Regelungen sind in Ziffer 5 WFB (Förderobjekte und Fördertatbestände) sowie unter Ziffer 7.3 Darlehensbedingungen für selbst genutztes Wohneigentum dargelegt.

8. Wohnraum für Flüchtlinge

Durch das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ (RLFlü) werden Wohnungswirtschaft und kommunale Wohnungsunternehmen gezielt bei der Schaffung und Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber unterstützt. Wie im Rahmen der sonstigen Wohnraumförderung geschieht dies auch auf Darlehensbasis (einschließlich Tilgungsnachlässen).

Zielgruppe

Gefördert wird Wohnraum für Flüchtlinge im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) und Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfG), die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Fördergegenstände und bauliche Maßnahmen

Grundsätzlich sind alle Fördergegenstände des WFNG NRW möglich, neben Neubau und Neuschaffung von Wohnraum im Bestand ist auch die gering investive Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum möglich.

Fördervoraussetzungen und Qualitäten

Neben einem Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen und der Eigenleistung von mindestens 20 v.H. wird auf Qualitäten Wert gelegt, denn grundsätzlich ist eine Folgenutzung als geförderter Wohnungsbestand vorgesehen.

Im Neubau müssen Barrierefreiheit und Standortqualitäten nach WFB eingehalten werden, bei Bestandsobjekten muss der Wohnraum hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern „geeignet“ sein.

Zweckbindung

Der Belegungsbindungszeitraum entspricht grund-

sätzlich dem der WFB (15 bis 25 Jahre), bei Wohnraum, der mit gering investivem Aufwand hergerichtet oder angepasst wurde, beträgt er nur 10 Jahre. Zunächst ist ausschließlich die Einräumung eines Besetzungsrechts für nicht wohnberechtigte Asylbewerber und Flüchtlinge festzusetzen und anschließend - bei Folgenutzung als geförderter Bestand - für Berechtigte im geförderten Wohnungsbau. Die Folgenutzung als geförderter Wohnungsbestand ist bei Neubaumaßnahmen verpflichtend, bei Bestandsmaßnahmen kann ein Antrag auf Zustimmung gestellt werden. Wenn diese Bestände nicht von Anfang an WFB-Qualitäten erfüllen, ist zur nachträglichen Herstellung der Qualitäten eine ergänzende Förderung nach RL BestandsInvest möglich.

Miete und Mietbindung

Es können sowohl individuelle Mietverträge mit den jeweiligen Flüchtlingen als auch Einzelmietverträge oder Globalmietverträge mit der Kommune oder Sozialträgern abgeschlossen werden. Zur Abdeckung der Mehrkosten, die aus der deutlich erhöhten Fluktuationsrate resultieren, kann ein Zuschlag zur Bewilligungsmiete zugelassen werden. Auch weitere Nebenleistungen (z. B. für Sicherheitsdienst, Betreuung) sind möglich.

Art und Umfang der Förderung, Darlehensbedingungen

Gewährt werden die Förderpauschalen der WFB, ergänzend können Zusatzdarlehen und Tilgungsnachlässe in Anspruch genommen werden. Die Tilgungsnachlässe auf die Grundpauschalen werden – anders als bei der WFB-Förderung – auch in M 1 bis M 3 zugelassen und in M 4 auf 20 v.H. erhöht. Die NRW.BANK kann bei geringfügigen Darlehen bis 50.000 Euro von der dinglichen Sicherung absehen.

Wichtige Ansprechpartner für Fördervorhaben

Im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Für die Neubauförderung:

Frank-Christoph Gössel

Tel.: 0211 3843 4235

E-Mail: Frank-Christoph.Goessel@mbwsv.nrw.de

Für die Modernisierung:

Rita Tölle

Tel.: 0211 3843 4240

E-Mail: Rita.Toelle@mbwsv.nrw.de

Bei der NRW.BANK

Jürgen Jankowski

Tel.: 0211 91741 7647

E-Mail: Juergen.Jankowski@nrwbank.de

Martina Lüdeke

Tel.: 0211 91741 7640

E-Mail: Martina.Luedeke@nrwbank.de

sowie die Ihnen bekannten Ansprechpartner in den jeweils zuständigen Bewilligungsstellen vor Ort.

Im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Dipl. Ing. Roswitha Sinz

Tel.: 0211 16998 46

E-Mail: r.sinz@vdw-rw.de

Alle Förderrichtlinien stehen zum Download bereit unter:

<http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php>

<http://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/produktsuche/index.html>

Weitere Hinweise zu Informationsbroschüren, Flyern usw.

Unter dem Link

<http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php>

finden sich themenspezifisch sowie sortiert nach Förderangeboten eine Reihe von weiterführenden Broschüren, Informationen über Fachtagungen mit Präsentationen sowie über weitere Ansprechpartner.

Unter dem Link

<http://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html>

finden sich in der Rubrik Förderthemen eine Auswahl von Förderprodukten (Mietwohnraumförderung, Bestandsförderung, Eigentumsförderung) sowie weitere Informationen.

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen**

Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf
Telefon 0211 16998-0
Telefax 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de
www.wohnungswirtschaft-aktuell.de

Die Wohnungswirtschaft
im Westen

