

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



**Mehrjähriges
Wohnraumförderungsprogramm
2014 bis 2017
(WoFP 2014 - 2017)**



**Runderlass
vom 23. Januar 2014
IV.4 - 250 - 1/14
i. d. F. vom 21. Januar 2016
IV.4 - 250 - 2/16**

Inhalt

1. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017: Schwerpunkte der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen	4
1.1 Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017	5
1.2 Differenzierung der Wohnraumförderung nach den Bedarfs- und Kostenstrukturen auf den Wohnungsteilmärkten	6
1.3 Wohnraum für Flüchtlinge	7
1.4 Konzepte der Wohnraumförderung	8
1.4.1 Generationengerechter (demografiefester) Wohnungsbau	8
1.4.2 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu einem Instrument der Quartiersentwicklung	9
1.4.3 Integrative Förderstrategien - kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte..	10
1.5 Neuschaffung von Mietwohnungen für besondere Zielgruppen, experimenteller Wohnungsbau und Passivhausstandard	12
1.5.1 Wohnraum für Menschen mit Behinderungen	12
1.5.2 Wohnraum für Studierende	13
1.5.3 Experimenteller Wohnungsbau	14
1.5.4 Passivhausstandard	14
1.6 Investive Bestandsförderung	14
1.6.1 Klimaschutz: Energetische Sanierung im Wohnungsbestand	15
1.6.2 Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden	16
1.6.3 Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden vollstationären	16
Pflegeeinrichtungen	16
1.6.4 Bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und Einbruchschutz	16
1.7 Neue Werkzeuge der Wohnraumförderung	17
1.7.1 Tilgungsnachlässe	17
1.7.2 Darlehen zur Bindungssicherung	18
1.7.3 Bindungsverlängerung	18
2. Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017	18
3. Förderbestimmungen	20
4. Förderverfahren	20
4.1 Durchführung des Bewilligungsverfahrens	21
4.2 Verteilung und Einsatz der Fördermittel	21
4.2.1 Mietwohnraum (allgemein)	21
4.2.2 Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)	22

4.2.3	Selbst genutztes Wohneigentum	22
4.2.4	Wohnraum für Menschen mit Behinderungen.....	23
4.2.5	Wohnraum für Studierende	23
4.2.6	Experimenteller Wohnungsbau	24
4.2.7	Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte	24
4.2.8	Quartiersmaßnahmen	25
4.2.9	Zuteilung von Globalbudgets	26
4.3	Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn	27
5.	Berichtswesen	27
5.1	Mietwohnungsneubau	27
5.1.1	Stichtag 31.05.....	27
5.1.2	Stichtag 30.09.....	28
5.1.3	Bewilligungsschlussstermin	28
5.1.4	Miet-Einfamilienhäuser	28
5.2	Investive Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)	29
5.3	Selbst genutztes Wohneigentum	29
5.3.1	Stichtage 30.06. /30.09.	29
5.3.2	Stichtag 31.12.....	30
5.4	Ersatzneubau auf Abriss- und Rückbaustandorten.....	30
5.5	Tilgungsnachlässe	30
5.6	Projektdatei.....	31
	Anlagen 1 - 2.....	31

1. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017: Schwerpunkte der Wohnraumförderung in Nordrhein- Westfalen

Die Wohnpolitik insgesamt und die soziale Wohnraumförderung im Besonderen stehen in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen:

- In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen. Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel ist die Schaffung eines nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebots und eines attraktiven Wohnumfelds in sozial stabilen Quartieren.
- Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen bzw. erhalten werden.
- Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft zielgerichtete Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.
- Die deutlich gestiegene Anzahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt für die Gesellschaft eine große Herausforderung dar. Zur Integration dieser Menschen ist geeigneter, bezahlbarer Wohnraum schnell und flexibel bereitzustellen.

Um gegenüber diesen Herausforderungen bestehen zu können, sind auch in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land hat deshalb für die Dauer der 16. Legislaturperiode ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 mit einem Mittelvolumen von jährlich 800 Mio. € aufgelegt. Dieses Mehrjahresprogramm richtet gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes. Eine durchgreifende Verbesserung der Wohnraumförderungskonditionen wird durch erhöhte bzw. neu eingeführte Tilgungsnachlässe erreicht. Tilgungsnachlässe werden auch für den Neubau und die Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber gewährt. Sie haben eine zuschussähnliche Wirkung und steigern die Attraktivität der Förderangebote.

Das Wohnungsbauförderungsprogramm 2014 bis 2017 beinhaltet folgende Förderbausteine:

- Für die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen (inkl. der Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber) werden jährlich 450 Mio. € zur Verfügung stehen. Die Mietwohnraumförderung ist auf die angespannten Wohnungsmärkte ausgerichtet.
- Für die Förderangebote im Rahmen von Bestandsinvestitionen mit den Schwerpunkten Abbau von Barrieren, energetischer Sanierung des Wohnungsbestands einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbst genutzten Wohngebäuden sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard stehen jährlich 150 Mio. € zur Verfügung.
- Die Eigentumsförderung soll vor allem in städtischen Bedarfsschwerpunkten betrieben werden, um eine positive Lenkungswirkung im Sinne der Stadtentwicklungspolitik des Landes zu erzielen. Der bereitgestellte Mittelrahmen von jährlich 80 Mio. € für Neuschaffung und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist angesichts anhaltend niedriger Kapitalmarktzinsen angemessen und ausreichend.
- Zur Förderung von quartiersbezogenen und quartiersstabilisierenden Maßnahmen sowie zur Förderung von studentischem Wohnraum stehen jährlich 120 Mio. € zur Verfügung.

1.1 Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017

Die von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 beschlossenen Leitziele sind

- für Haushalte mit geringem Einkommen preiswerten Wohnraum bereitzustellen und die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen,
- die Quartiere demografiefest und sozialadäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen entgegen zu wirken (Familien mit Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen),
- die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,
- maßnahmenorientierte und kooperativ entwickelte kommunale Handlungskonzepte für eine zukunftsfeste Quartiersentwicklung zu nutzen,
- Flüchtlingen und Asylbewerbern geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Integration dieser Personengruppe zu leisten,
- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu stärken,
- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um Wohnnebenkosten einzusparen und den CO₂ Ausstoß zu verringern,

- die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen und
- die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus als Teil der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.

Im Zentrum des Wohnraumförderungsprogramms steht die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen mit dem Ziel, zugunsten von einkommensschwächeren Personengruppen bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum vorrangig in Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarf zur Verfügung zu stellen. Die Landesregierung reagiert damit auf die gerade in Wachstumsregionen festzustellenden Versorgungslücken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sich gleichzeitig immer stärker regional und sektoral unterscheiden und daher einer differenzierten Betrachtung bedürfen.

1.2 Differenzierung der Wohnraumförderung nach den Bedarfs- und Kostenstrukturen auf den Wohnungsteilmärkten

Die soziale Wohnraumförderung muss der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung tragen. Auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten schlagen sich die wohnungswirtschaftlichen Veränderungsprozesse sehr unterschiedlich nieder, d. h. es gibt keine einheitlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen. Wachsende Standorte sind in unmittelbarer Nähe zu stagnierenden und schrumpfenden Märkten anzutreffen. Die Wohnraumförderung kann nur dann zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie deren derzeitige und zukünftige Entwicklung berücksichtigt,

- bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und
- bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurde seit dem Jahr 2009 auf der Basis des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ neu strukturiert. Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine empirische Bestimmung der Kosten- und Bedarfsniveaus in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens auf der Basis flächendeckend verfügbarer statistischer Daten.

Dieses Modell wurde 2011 in einem zweiten Gutachten überprüft, aktualisiert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse dieses zweiten Gutachtens wurden den Wohnraumförderungsprogrammen seit 2012 zu Grunde gelegt. Ab dem Programmjahr 2015 werden die Ergebnisse des dritten Gutachtens aus dem Jahr 2014 bis zum Ende des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms in 2017 zu Grunde gelegt.¹

Die Zuordnung der Städte und Gemeinden in eine der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) ist Grundlage der administrativen Steuerung des WoFP 2014 - 2017. Die in den Förderrichtlinien bestimmte Förderintensität orientiert sich an den hierfür gebildeten Kostenkategorien in der Eigentumsförderung und den Mietniveaus in der Mietwohnraumförderung.

1.3 Wohnraum für Flüchtlinge

Die im letzten Jahr deutlich gestiegene Zahl an Flüchtlingen ist für das Land und alle Kommunen eine große Herausforderung. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen setzt sich dafür ein, dass bezahlbarer Wohnraum schnell und unbürokratisch geschaffen werden kann. Es werden zwei zentrale Förderbausteine angeboten, die sich sinnvoll ergänzen:

Im Dezember 2014 wurde vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) und der NRW.BANK ausschließlich für Kommunen das Programm „NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte“ aufgelegt. Es wird aus den in den vergangenen Jahren nicht in Anspruch genommenen Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms finanziert und umfasst einen breiten Ansatz der Finanzierung von Erwerb, Neubau, Modernisierung oder auch Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften bis hin zu Containerlösungen.

Zusätzlich hat die Landesregierung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung ein Förderprogramm geschaffen, das insbesondere die Wohnungswirtschaft, kommunale Wohnungsunternehmen und private Investoren gezielt bei der Schaffung und Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge unterstützt. Die Darlehen nach der „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü)“ werden aus den Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms 2014 – 2017 bewilligt.

Das Programm zielt darauf ab, mit Hilfe von zinsverbilligten Darlehen einschließlich Tilgungsnachlässen Wohnraum zu schaffen und zu mobilisieren, für den die Kommunen Besetzungsrechte zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern erhalten. Neben Neubau und Neuschaffung von Wohnraum im Bestand wird auch die gering investive Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum gefördert. Bei Neubaumaßnahmen von Wohnraum

¹http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Gutachten_zur_Ver__nderung_der_Wohnungsnachfrage/F_B_Gutachten_2014.pdf

für Flüchtlinge ist eine zwingende Nachnutzung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vorgesehen.

Beide Förderprogramme gewährleisten durch ihren breiten Ansatz eine schnelle und auf den jeweiligen Bedarf ausgerichtete Unterstützung.

1.4 Konzepte der Wohnraumförderung

1.4.1 Generationengerechter (demografiefester) Wohnungsbau

Der demografische Wandel betrifft alle Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Nicht nur in Städten und Gemeinden mit einem quantitativ hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau, sondern auch in solchen Kommunen, die grundsätzlich über einen weitgehend entspannten Wohnungsmarkt verfügen, wird auf mittlere Sicht generationengerechter Wohnraum benötigt.

Generationengerechte Wohnquartiere sollen die selbstständige Lebensführung unterstützen und die Privatsphäre wahren, d.h. die Gebäude und Wohnungen sowie das Wohnumfeld sollten barrierefrei sein und sich in zentraler Lage mit einer guten Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken usw. befinden. Mit der Förderung alternativer Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen hat das Land Nordrhein-Westfalen dieses Marktsegment auch für Menschen mit kleineren Einkommen geöffnet. Gefördert werden daher auch:

- gemeinschaftliche Wohnprojekte,
- Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung,
- kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen.

Aufgrund des hohen Anteils an nicht barrierefreien Wohnungen in Nordrhein-Westfalen zielt auch die Bestandsförderung darauf, Problemen bei der Wohnraumversorgung von älteren Menschen vorzubeugen. Zu den Förderangeboten im Bestand gehört daher die Förderung:

- des Abbaus von Barrieren im Bestand (s. auch Nr. 1.6),
- von durchgreifenden Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden sowie zur Anpassung bestehenden Wohnraums an geänderte Wohnbedürfnisse bei Einhaltung des Neubaustandards und
- der baulichen Anpassung und des Umbaus von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.

Generationengerechter Wohnraum bedeutet auch familiengerechter Wohnraum. Für Haushalte mit Kindern ist das selbst genutzte Haus oder die selbst genutzte Eigentumswohnung mit einer kindgerechten Umgebung und einer guten Infrastruktur eine Möglichkeit, angemessen zu wohnen. Allerdings ist die Eigentumsförderung nicht mehr in jeder Region des Landes sinnvoll und notwendig. Als Instrument der Quartiersentwicklung und zur Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern in den Wachstumsregionen des Landes behält sie jedoch weiter ihre Bedeutung. Darüber hinaus ist das geförderte Miet-Einfamilienhaus für Haushalte, die trotz der heute günstigen Kapitalmarktzinsen kein Wohneigentum bilden können, eine gute Alternative und bei Familien mit Kindern besonders gefragt.

1.4.2 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu einem Instrument der Quartiersentwicklung

Für Maßnahmen der Quartiersentwicklung stehen jährlich 70 Mio. € zur Verfügung, die für

- Förderprojekte, die aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten abgeleitet sind und
- Förderprojekte mit wohnungsnaher sozialer Infrastruktur und zur Aufwertung des Wohnumfelds

eingesetzt werden können.

Die soziale Wohnraumförderung setzt bei der Quartiersentwicklung ² auf die Vielfalt von Förderangeboten (Förderrichtlinien), d. h. sowohl für Mietwohnraum als auch für selbst genutztes Wohneigentum und für Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen (auch für studentisches Wohnen) bis hin zu Wohnangeboten für ältere und behinderte Menschen mit Assistenzbedarf. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten flexibel genutzt werden. Auch die Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnaher sozialer Infrastruktur“ können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Zudem können Maßnahmen zur Umsetzung von kommunalen Handlungs- und Quartierskonzepten von erweiterten Möglichkeiten für den Einsatz anteiliger Tilgungsnachlässe im Rahmen der Darlehensförderung profitieren.

Die Mehrjährigkeit des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 und die damit verbundene verbesserte Planbarkeit erleichtern darüber hinaus die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen zur abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten. Dazu gehört, dass in diesen Fällen die Förderkonditionen - beginnend mit der ersten Fördermaß-

² Zur Quartiersentwicklung siehe auch: <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/index.php>

nahme - für den Rest des mehrjährigen Programms berechenbar bleiben. In diesen Fällen findet keine negative Änderung der Förderkonditionen (z. B. aufgrund einer geänderten Fördergebietskulisse) statt.

Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind insbesondere

- die bauliche Umstrukturierung als Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren,
- Wohnraumförderung zur Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte ,
- 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, konzeptionelle Beratungsdokumente, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen); sie können als Baunebenkosten anteilig mitfinanziert werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnrauminvestitionen finanziert werden.

1.4.3 Integrative Förderstrategien - kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

Vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung unserer Gesellschaft müssen die Kommunen im Bereich der Wohnpolitik mehr Verantwortung übernehmen, sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung informieren und praxisnahe wohnungspolitische Handlungskonzepte entwickeln. Neue gesetzliche Regelungen, veränderte Marktbedingungen und Steuerungsmöglichkeiten erfordern einen passgenauen flexiblen Förderzugang. Zu Beginn des Jahres 2007 wurden daher die Städte erstmals angehalten, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren absehbarer Entwicklung auseinander zu setzen und als Konsequenz kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte zu entwickeln. Die bisherigen Reaktionen auf diesen neuen strategischen Steuerungsansatz sowie inzwischen zahlreiche positive Beispiele bestärken das Land in diesem Schritt.

Für bestimmte Förderangebote und Gebietskulissen sind kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte bereits Fördervoraussetzung. So werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus nach Nr. 3 RL BestandsInvest nur gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden. 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.

Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte sollen in Zukunft als Voraussetzung und Grundlage für den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln – auch über den Einsatz von Mitteln zur Förderung der Quartiersentwicklung (s. Nr. 1.4.2) hinaus – verbindlicher werden als bisher und bestimmten formellen und inhaltlichen Mindestanforderungen genügen. Dennoch sind sie aufgrund der heterogenen lokalen Gegebenheiten ausreichend individuell zu gestalten. Daher soll

- die Entwicklung ämterübergreifend innerhalb der Kommunalverwaltung unter Beteiligung aller kommunalen Stellen mit Bezügen zum Wohnen, Planen, Stadtentwicklung, Soziales usw. erfolgen;
- die Entwicklung in inhaltlicher und ggf. finanzieller Zusammenarbeit mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, z.B. Investoren, Wohnungswirtschaft, Verbände der Eigentümer und Mieter, Finanzierer, soziale Träger, erfolgen – idealerweise in Form lokaler Bündnisse für Wohnen;
- das Konzept einen konkreten Raumbezug (Region, Gesamtstadt, Stadtteil, Quartier) haben, wobei Stadtteil- bzw. Quartierskonzepte den Zusammenhang mit der gesamtstädtischen und regionalen Wohnungsmarktentwicklung herstellen müssen;
- die Entwicklung des Konzepts auf der Grundlage einer Situationsanalyse und einer Wohnungsmarktprognose erfolgen;
- das Konzept Ziele und Maßnahmen, thematische und räumliche Schwerpunkte benennen, Aussagen zu den unter Nr. 1.1 genannten Leitzielen enthalten, Stellung zur Rolle der sozialen Wohnraumförderung nehmen und sowohl Mietwohnraum und Wohneigentum als auch Bestandsmaßnahmen einbeziehen;
- das fertige Konzept schließlich über eine kommunalpolitische Legitimation, z. B. durch Ratsbeschluss bzw. Beschlüssen von Fachausschüssen, verfügen. Idealerweise sollte sich bereits der Auftrag zur Erstellung des Konzeptes aus dem Beschluss eines kommunalpolitischen Gremiums ergeben.

Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBWSV von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, wenn dies aus dem Zusammenhang des Handlungskonzeptes abzuleiten ist. Das Land wird bei der Förderung Mittel für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorhalten, um deren Umsetzung und damit die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktaufgaben zu unterstützen. Weiterhin wird eine mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert.

Zur Unterstützung des Erfahrungsaustauschs wird das MBWSV eine Dokumentation erfolgreicher Umsetzungsbeispiele erstellen lassen, die auf der Internetseite des Ministeriums³ und – für die Kommunen – im Dienstleistungsportal⁴ abrufbar sein wird.

1.5 Neuschaffung von Mietwohnungen für besondere Zielgruppen, experimenteller Wohnungsbau und Passivhausstandard

1.5.1 Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Die Landesregierung hat den Aktionsplan „Eine Gesellschaft für alle - NRW inklusiv“ verabschiedet. Dabei haben die Aktionsfelder Barrierefreiheit, selbständige Lebensführung und Wohnen einen hohen Stellenwert.

Menschen mit Behinderungen müssen selbst bestimmen können, wo und mit wem sie wohnen. Deshalb müssen sie am Ort ihrer Wahl bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität vorfinden. Dabei sind die Barrierefreiheit im und am Gebäude sowie im Wohnumfeld und ein Standort mit guter Infrastruktur von zentraler Bedeutung. Dies sind wichtige Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes Wohnen inmitten der Gesellschaft.

Mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sollen Wohnprojekte initiiert und gefördert werden, die diesen Inklusionszielen entsprechen. Dies gilt für das Wohnen von Menschen aller Altersgruppen unabhängig von der Art der Behinderung. Besondere Anstrengungen gilt es zu unternehmen, um die Wohnsituation von Menschen mit mehrfachen und schweren Behinderungen zu verbessern und ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen.

³ <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohneninderStadt/index.php>

⁴ Dienstleistungsportal der Landesverwaltung zum Thema Wohnungswesen:
<http://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/static/wohnungswesen/index.html>

Die vielfältigen Angebote der sozialen Wohnraumförderung haben barrierefreie Teilhabe behinderter Menschen am Wohnungsmarkt zum Ziel. Je nach Alter, Art der Behinderung oder finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform eine passende Mietwohnung, die selbst genutzte Immobilie oder ein Gebäude, in dem mehrere behinderte Menschen in Gemeinschaft wohnen können.

Gefördert werden so beispielsweise

- die Neuschaffung von barrierefreien Mietwohnungen für Alleinstehende, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften durch Neubau oder Umbau von bestehenden Gebäuden,
- die behindertengerechte Nachrüstung von vorhandenem Wohnraum,
- der Bau oder der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums,
- der Bau stationärer Wohnformen von guter Wohnqualität an integrierten Standorten im Zusammenhang mit der Dezentralisierung von Großeinrichtungen, als Ersatzbauten oder zum Abbau von Doppelzimmern,
- die Anpassung bestehender Einrichtungen an den demografischen Wandel.

1.5.2 Wohnraum für Studierende

Mit der steigenden Studiennachfrage wächst auch der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Seit dem Programmjahr 2013 werden zwei Fördermöglichkeiten angeboten:

- Wohnungen für Studierende nach den Wohnraumförderbestimmungen (WFB)
- Wohnheime für Studierende nach den Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB).

Gefördert werden Wohnungen für Alleinstehende, Paare und Gruppenwohnungen für die Zielgruppe der Studierenden. Dabei werden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 Quadratmeter Wohnfläche zugelassen, wenn die Planung innovative Ansätze zu einer möglichen späteren Zusammenlegung von 2-3 Kleinwohnungen zu einer „Normalwohnung“ berücksichtigt. Gefördert werden flexible, gemischte Wohnprojekte für Studierende, die aktuell oder später auch für andere Zielgruppen nutzbar sein können.

Außerdem können an Hochschulstandorten studentische Wohnheimplätze nach Maßgabe der neuen Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB) gefördert werden.

Für beide Förderalternativen (Wohnungen und Wohnheimplätze) werden im Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 jährlich insgesamt 50 Mio. € bereitgestellt. Mit diesen neuen Förderangeboten sollen sowohl durch Neubau als auch im Rahmen der Bestandertüchtigung neben einer Verbesserung der Wohnraumsituation für Studierende auch neue Impul-

se für Stadtquartiere gesetzt werden und insgesamt der Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen gestärkt werden.

1.5.3 Experimenteller Wohnungsbau

Im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus sollen innovative Lösungsansätze im Mietwohnungsbau sowie im selbst genutzten Wohneigentum in der Umsetzung gefördert und ggf. dokumentiert werden. Als experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen, technischen und sozialen Bereich. Die Handlungsschwerpunkte des experimentellen Wohnungsbaus konzentrieren sich auf:

- Wohnen im Alter (Quartierskonzepte, Gemeinschafts-/ Mehrgenerationenprojekte)
- Energetische Optimierungen (regenerative Energien, Passivhaus-/ Plusenergiestandard)
- Beratung und Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Genossenschaftsinitiativen und neue Trägermodelle.

1.5.4 Passivhausstandard

Für den Neubau von Mietwohnungen, die den Standard von Passivhäusern erreichen, wird mit Hilfe eines Zusatzdarlehens in Höhe von 100 €/m² Wohnfläche ein besonderer Anreiz geschaffen. Wegen der möglichen Einsparungen im Energieverbrauch für die Mieterinnen und Mieter wird den Investoren außerdem eine um 0,30 €/m² Wohnfläche monatlich erhöhte Bewilligungsmiete (Netto/Kaltmiete) genehmigt. So wird ein Teil des Einsparpotentials zum Anschub von Investitionen genutzt.

1.6 Investive Bestandsförderung

Zur nachhaltigen Nutzung des Wohnungsbestands von über 8 Mio. Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen sind differenzierte Erneuerungsstrategien insbesondere für solche Bestände gefragt, die mit einem wirtschaftlich tragfähigen Aufwand zu zeitgemäßen Wohnstandards modernisiert werden können – möglichst zu sozial tragbaren Mieten.

Zu den zeitgemäßen Wohnstandards zählen energieeffiziente bauliche Standards ebenso wie der Abbau von Barrieren im Bestand und die Verbesserung des Wohnumfelds.

1.6.1 Klimaschutz: Energetische Sanierung im Wohnungsbestand

Vorrang in der investiven Bestandsförderung hat in den Programmjahren 2014 bis 2017 die energetische Sanierung des Wohnungsbestands. Hier liegen der größte Handlungsbedarf und das größte Energieeinsparpotenzial, das es mit Blick auf technische Umsetzbarkeit und Breitenwirkung und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten zu heben gilt. Förderfähig sind alle Wohnungsbestände aus der Bauzeit vor 1995, für die Sozialbindungen verlängert oder neu vereinbart werden. Der Austausch von Heizungsanlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien kann auch unabhängig vom Baualter gefördert werden. Das Förderangebot gilt für Mietwohnungen ebenso wie für selbst genutztes Wohneigentum, wenn es von Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen genutzt wird. Das Programm ist so ausgestaltet, dass für Mieter und Nutzer die Gesamtmietbelastung nach Modernisierung tragbar und für Eigentümer die Gesamtbelastung finanzierbar ist.

Investitionen zur energetischen Verbesserung des Bestands können standort- und zielorientiert gefördert werden.

Die Fördermittel stehen landesweit zur Verfügung, um Investitionsanreize über zinsverbilligte Darlehen in Kombination mit Tilgungsnachlässen für den hohen Anteil an Nachkriegswohnbeständen zu geben, die energetisch optimiert werden müssen.

Die Förderung geht grundsätzlich mit der Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. Einkommensgrenzen (bei Selbstnutzern) einher. Allerdings wird in städtischen Problemgebieten (Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“) auf die Einhaltung von Einkommensgrenzen oder Belegungsbindungen bei Mietwohnungen verzichtet. Denn diese Quartiere sollen baulich verbessert und sozial stabilisiert werden, bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Schaffung der sozialen Mischung in den Quartieren. Die Mietbindung bleibt erhalten. Damit werden bauliche Maßnahmen im Rahmen der präventiven Quartiersentwicklung in der „Sozialen Stadt“ und im „Stadtumbau West“ durch die Bestandsförderung unterstützt und mit den Fördermaßnahmen der Städtebauförderung verzahnt.

2015 wurde außerdem erstmals die Gemeinschaftsinitiative von MBWSV und Unternehmen der Wohnungswirtschaft „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“ ins Leben gerufen. Ziel ist es, die erforderliche energetische Sanierung mit einer weitergehenden Modernisierung der Mietwohnungsbestände und ihres Umfeldes zu bündeln – und das zu bezahlbaren Mieten. Im August 2015 hat der Auftakt mit sechs Quartieren im Ruhrgebiet stattgefunden. Diese Initiative wird im Jahr 2016 auf ganz Nordrhein-Westfalen ausgedehnt.

1.6.2 Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden

Zur Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren, Wohnsiedlungen und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichen Wert und zum Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen werden bauliche Maßnahmen in und an Wohngebäuden gefördert, die vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt werden (Nr. 4 RL BestandsInvest). Gefördert werden können auch gemischt genutzte Wohngebäude, in denen der Eigentümer / die Eigentümerin eine Wohnung selbst bewohnt, mit untergeordnetem Anteil an gewerblich genutzten Räumen sowie weiterem vermietetem Wohnraum. Somit kann das gesamte überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gefördert werden.

1.6.3 Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen

Zum Umbau von vollstationären Pflegeeinrichtungen können alle baulichen Maßnahmen gefördert werden, die erforderlich sind, um neuzeitliche Wohn- und Nutzungsqualitäten (inkl. energetischer Modernisierungsmaßnahmen) zu erreichen, die über die Wohnqualitäten nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) hinausgehen. Gefördert wird mit Darlehen – ohne Tilgungsnachlässe, weil keine Sozialbindungen einzuhalten sind.

1.6.4 Bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und Einbruchsschutz

Vor dem Hintergrund des niedrigen Markzinsniveaus werden gezielt Tilgungsnachlässe auf die Förderdarlehen angeboten, damit diese für Investoren attraktiv bleiben. Bei der Förderung wird differenziert:

Bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nr. 1 der RL BestandsInvest werden mit Darlehen ohne Tilgungsnachlässe, damit aber auch ohne Sozialbindungen gefördert.

Darlehen mit Tilgungsnachlässen sind gekoppelt an Belegungsbindungen und die Einhaltung von Mietobergrenzen, damit die Mieten auch nach der Modernisierung für die Mieter bezahlbar bleiben. Das gilt für Maßnahmen zur Energieeinsparung nach Nr. 5 der RL BestandsInvest - ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Bestand und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus nach Nr. 3 der RL BestandsInvest.

Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch können nach Nr. 1 oder 5 der RL BestandsInvest gefördert werden – auch als Einzelmaßnahmen nach Nr. 1 der RL BestandsInvest ohne Sozialbindungen.

1.7 Neue Werkzeuge der Wohnraumförderung

1.7.1 Tilgungsnachlässe

Vor dem Hintergrund des niedrigen Marktzinsniveaus werden seit 2014 werden diverse Tilgungsnachlässe auf Förderdarlehen der Wohnraumförderung angeboten, damit eine Wohnraumförderung, die mit Preis- und Belegungsbindungen einhergeht, für Investoren attraktiv bleibt.

Für die Jahre 2015 bis 2017 sind die Möglichkeiten für den Einsatz der Tilgungsnachlässe im Rahmen von Darlehensförderprogrammen erheblich verbessert worden. Die bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten für den Einsatz von Tilgungsnachlässen in den Förderrichtlinien sind landesweit auf die Grundpauschalen ausgeweitet worden, d. h. es können Tilgungsnachlässe

- a. von 25 v. H. (vorher 10 v. H.) auf die Darlehensgrundpauschalen bei der Förderung von Mietwohnungen in Kommunen mit Mietniveau M 4, von erstmals 15 v. H. für Mietwohnungen in Kommunen mit Mietniveau M 3 und von erstmals 10 v. H. für Mietwohnungen in Kommunen mit Mietniveau M 2 und M 1, jeweils für die Einkommensgruppen A und B; angepasste Tilgungsnachlässe gelten ebenso für die Neuschaffung von geförderten Mietwohnungen im Bestand und für Wohnungen mit mittelbarer Belegung (Nr. 2.5.1 WFB),
- b. von 35 v. H. (vorher 20 v. H.) für den Neubau von Mietwohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber in Kommunen mit Mietniveau M 4, von 25 v. H. mit Mietniveau M 3 und jeweils 20 v. H. mit Mietniveau M 2 und M 1 (vorher Mietniveaus M 1 bis M 3: 10 v. H.) (Nr. 6.1.1 RL Flü),
- c. von 30 v. H. (vorher 20 v. H.) für andere Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber oder geringinvestive Maßnahmen (Nr. 3.23 RL Flü),
- d. von 30 v. H. (vorher 15 v. H.) für den Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende in Kommunen mit Mietniveau M 4, von 25 v. H. mit Mietniveau M 3 (vorher 15 v. H.) und von erstmals neu jeweils 20 v. H. mit Mietniveau M 2 und M 1 (vorher 15 v. H.) (Nr. 4 SWB),
- e. von 50 v. H. auf entsprechende Zusatzdarlehen bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen (Nrn. 2.5.2 und 2.5.3 WFB),
- f. von 50 v. H. auf entsprechende Darlehen für Standortaufbereitung und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen (Nr. 4.2 WFB),

g. von 20 v. H. auf das Förderdarlehen bei der energetischen Sanierung – auch in Kombination mit dem Abbau von Barrieren – nach den RL BestandsInvest, gewährt werden.

1.7.2 Darlehen zur Bindungssicherung

Im geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungsbau können zur Bindungssicherung neue Darlehen gewährt werden, wenn die noch valutierenden Förderdarlehen unter den Voraussetzungen des § 23 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2 WFNG NRW gekündigt wurden. Das Antrags- und Bewilligungsverfahren richtet sich sinngemäß nach Anlage 2 WFB. Die Förderbedingungen werden einzelfallbezogen vom MBWSV in Abstimmung mit der NRW.BANK festgelegt und der Bewilligungsbehörde mitgeteilt.

1.7.3 Bindungsverlängerung

Ein **neues Förderangebot zur Bindungsverlängerung** (Nr. 2.3.3 WFB) bietet den Investoren die Verlängerung günstiger Förderkonditionen und sichert die bisher gewährten Zweckbindungen über einen weiteren Zeitraum.

Ziel ist es, Zweckbindungen von geeigneten und nach dem WoFG oder WFNG NRW geförderten Wohnraumbestand in Bedarfsregionen bereits im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag und soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt ist, eine Bindungsverlängerung (zwischen 5 und 10 Jahren, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen) einheitlich für alle von der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

2. Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017

Die Landesregierung hat entschieden, für den Zeitraum 2014 – 2017 ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm mit einem Volumen von 800 Mio. EUR aufzulegen. Wesentliche Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung ist das Eigenkapital der NRW.BANK, das hauptsächlich aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen besteht.

Mit der Föderalismusreform ist die soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenen Bundesfinanzhilfen standen den Ländern jährliche Kompensationszahlungen zunächst bis 2013 zu. Im Rahmen des Aufbauhilfegesetzes wurden die Kompensationszahlungen des Bundes nach § 4 Abs. 4 Ent-

flechtungsgesetz über 2013 hinaus bis 2019 in der bisherigen Höhe verlängert. Die auf Nordrhein-Westfalen entfallenden rd. 97 Mio. € (ab 2016: 191 Mio. EUR) jährlich unterliegen ab 2014 bundesgesetzlich einer investiven Zweckbindung und sind landesrechtlich nach dem Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz (EMZG NRW) einer Zweckbindung zugunsten der sozialen Wohnraumförderung unterworfen.

Mit einem jährlichen Finanzvolumen von insgesamt 800 Mio. € steht damit ein bedarfs- und nachfragegerechter Mittelrahmen für die Laufzeit des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 zur Verfügung, das sich ab 2016 wie folgt finanziert:

Kompensationszahlungen des Bundes	191 Mio. €
Mittel der NRW.BANK	<u>609 Mio. €</u>
Insgesamt	800 Mio. €.

Das jährliche Programmvolumen verteilt sich auf folgende Förderschwerpunkte:

- Für die Förderung von Neubau- und Bestandsinvestitionen:

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderungen in besonderen Wohnformen und Wohnraum für Flüchtlinge und Asylsuchende	450 Mio. €
---	------------

Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbst genutzten Wohngebäuden sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard	150 Mio. €
--	------------

Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums	80 Mio. €
--	-----------

- Für die Förderung von quartiersbezogenen und quartiersstabilisierenden Maßnahmen sowie zur Förderung von studentischem Wohnraum:

Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung	70 Mio. €
--	-----------

Förderung von studentischem Wohnraum (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze) 50 Mio. €

3. Förderbestimmungen

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

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB),
- Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü),
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB),
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest),
- Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)

4. Förderverfahren

In den zurückliegenden Jahrzehnten wurden die Wohnraumförderungs- bzw. Wohnungsbauförderungsprogramme zumeist für jeweils ein Kalenderjahr (Programm-/Haushaltsjahr) aufgestellt. Die Aufstellung eines mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms für die restliche Dauer der Legislaturperiode wurde möglich, weil für diesen Zeitraum die erforderlichen Finanzierungsgrundlagen (vgl. Nr. 2) für jährliche Programmvolumen in Höhe von 800 Mio. € zuverlässig zur Verfügung stehen. Investoren und Kommunen kann so Planungssicherheit hinsichtlich der Förderangebote und der zur Verfügung stehenden Fördervolumen über mehrere Jahre hinweg geboten werden. Damit verbunden ist die Erwartung, dass z. B. die Ausfinanzierung auch größerer, auf mehrere Jahre ausgelegter Fördermaßnahmen und Maßnahmen zur abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtert wird.

Bei der Programmbewirtschaftung und -steuerung bleibt es dagegen bei den gewohnten Verfahren. Insbesondere erhalten die Bewilligungsbehörden – wie bisher – grundsätzlich jährliche Fördermittelbudgets. Die für die Programmbewirtschaftung und -steuerung notwendigen Berichts- und Meldestichtage sind der Nr. 5 zu entnehmen. Jährliche Budgets werden - wie bisher - jährlich abgerechnet. Eine „automatische“ Übertragbarkeit nicht mit Förderzusagen belegter Budgets auf nachfolgende Programmjahre ist nicht vorgesehen.

4.1 Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Abwicklung der Wohnraumförderung sollen die Bewilligungsbehörden die Bewilligungsverfahren so gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres gewährleistet ist.

Bei Bauvorhaben von mehr als 60 Wohneinheiten oder einem voraussichtlichen Fördervolumen von mehr als 5 Mio. € haben die Bewilligungsbehörden bereits im Vorfeld des förmlichen Bewilligungsverfahrens die NRW.BANK zum Zweck der Bonitätsprüfung (vgl. Nr. 1.5.2 WFB) einzubinden, sobald der Investor bekannt ist und das Bauvorhaben nach Einschätzung der Bewilligungsbehörde Realisierungschancen hat.

Die Kommunen prüfen im Rahmen ihrer Stellungnahme nach Nr. 1.2.1 Anlage 2 WFB den wohnungswirtschaftlichen Bedarf für die zu fördernden Wohnungen und erteilen ggf. eine Bedarfsbestätigung. Die Bewilligungsbehörde hat bei Ausstellung oder – soweit sie nicht selbst den Bedarf bestätigt – bei der Bewertung der kommunalen Bedarfsbestätigungen die örtliche Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen.

Bewilligungsschluss für den Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen, für Neubau Erst- und Bestandserwerb von Eigentumsobjekten sowie für investive Bestandsmaßnahmen ist der **30. November** des jeweiligen Kalenderjahres. Spätestens zum 1. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres müssen gemäß Nr. 1.6.1 Anlage 2 WFB bzw. Nr. 4.4 Anlage RL Bestandsinvest die erteilten Förderzusagen der NRW.BANK vorliegen.

4.2 Verteilung und Einsatz der Fördermittel

4.2.1 Mietwohnraum (allgemein)

Das MBWSV weist den Bewilligungsbehörden zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres ein Budget

- für die Neuschaffung für Mietwohnungen nach Nr. 2.1.3 WFB und
- für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylsuchende (Nr. 3.2 RL Flü)

zu. Die Höhe des jeweiligen Budgets berücksichtigt die Zuordnung der kreisfreien Stadt oder der kreisangehörigen Gemeinden zu einem der Bedarfsniveaus nach Anlage 1. Die Höhe der jährlichen anfänglichen Fördermittelbudgets bleibt grundsätzlich während der gesamten Programmlaufzeit unverändert. Insoweit besteht Planungssicherheit für die Bewilligungsbehörden bis 2017.

Für Darlehensförderungen nach Nr. 1.7.2 wird ein zusätzliches Budget einzelfallbezogen zugeteilt.

Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel in den Städten und Gemeinden mit einem niedrigen oder unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau nach Anlage 1 nur für Mietwohnungen für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A, in den übrigen Gebietskulissen zu mindestens 75 Prozent für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen (s. Nr. 2.2 WFB).

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

4.2.2 Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)

Für bauliche Maßnahmen

- zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand (Förderbaustein 1),
- zur Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden (Förderbaustein 4) sowie
- zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen (Förderbaustein 5)

werden den Bewilligungsbehörden jährliche Fördermittelbudgets zugewiesen.

4.2.3 Selbst genutztes Wohneigentum

Die Förderung der **Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums** erfolgt grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau (vgl. Anlage 2). Unabhängig von dieser Beschränkung können im Rahmen von kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten auch die Neuschaffung und der Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums gefördert werden, wenn dies aus dem Handlungskonzept abgeleitet ist und der Quartiersentwicklung dient (vgl. Nrn. 1.4.2 und 1.4.3). Darüber hinaus ist die Förderung in einer Kommune mit niedrigem oder unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau nur in Härtefällen möglich.

Das MBWSV weist den Bewilligungsbehörden die Fördermittel für die Neuschaffung und den Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen (Nrn. 5.1.1 und 5.1.2 WFB) grundsätzlich jährlich budgetiert zu. **Abweichend hiervon werden die Bewilligungsbehörden mit Bekanntgabe des aktualisierten WoFP 2014 - 2017 ermächtigt, im Programmjahr 2016 alle Anträge**

zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30. Juni 2016 noch vorgelegt werden und die Fördervoraussetzungen erfüllen (Stichtagsregelung).

Über eine darüber hinausgehende Ermächtigung wird nach Auswertung der Berichte entschieden, die mit Formular 3, Stand 30. Juni 2015, vorzulegen sind.

Darüber hinaus können Kontingente für Härtefälle in Kommunen mit unterdurchschnittlichem oder niedrigem Bedarfsniveau sowie für Eigentumsmaßnahmen, die aus Handlungskonzepten abgeleitet sind und der Quartiersentwicklung dienen, im Einzelfall projektbezogen zugeteilt werden. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in diesen Fällen zu berichten.

Die Förderung des **Erwerbs vorhandenen Wohnraums** (Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen mit gutem energetischen Standard oder Kombimodell) ist unabhängig von der Zuordnung der jeweiligen Kommune zu einem der Bedarfsniveaus möglich.

Das MBWSV weist den Bewilligungsbehörden die Fördermittel für den Erwerb vorhandenen Wohneigentums einschließlich des Kombimodells (Nrn. 5.1.3 und 5.1.4 WFB) grundsätzlich jährlich budgetiert zu. **Abweichend hiervon werden die Bewilligungsbehörden mit Bekanntgabe des aktualisierten WoFP 2014 - 2017 ermächtigt, im Programmjahr 2016 alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30. Juni 2016 noch vorgelegt werden und die Fördervoraussetzungen erfüllen (Stichtagsregelung).** Über eine darüber hinausgehende Ermächtigung wird nach Auswertung der Berichte entschieden, die mit Formular 3, Stand 30. Juni 2016, vorzulegen sind.

4.2.4 Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen

Das MBWSV teilt die Kontingente zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (vormals Wohnheime) für Menschen mit Behinderungen oder von baulichen Maßnahmen in vorhandenen Einrichtungen 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 Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot (vormals Wohnheime). Hierfür hat die Bewilligungsbehörde die benötigten Fördermittel unter Vorlage des geprüften Antrags beim MBWSV anzufordern.

4.2.5 Wohnraum für Studierende

Um die Wohnraumsituation für Studierende durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu verbessern, den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen damit zu

stärken und neue Impulse für Stadtquartiere zu setzen, stehen Fördermittel für den studentischen Wohnungsbau in Form von Wohnungen (WFB) und Wohnheimen (SWB) für Studierende bereit.

Anträge zur Förderung von Wohnheimprojekten (SWB) für die Zielgruppe Studierender sind dem MBWSV jeweils zeitnah, spätestens bis zum 1. November eines Jahres, zur Beratung und Zustimmung vorzulegen. Dem Förderantrag sind die Pläne und eine bewertende Stellungnahme beizufügen. Zu den Wohnungsbauprojekten (WFB) ist nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme mit Votum vorzulegen. Die Kontingente werden projektbezogen zugeteilt. Zur Beratung und Qualifizierung der Projekte steht das Referat „Experimenteller Wohnungsbau“ den Bewilligungsbehörden zur Verfügung.

4.2.6 Experimenteller Wohnungsbau

Experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2014 - 2017 gefördert durch:

- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
 - die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
 - die Auswertung und Dokumentation der als experimentell anerkannten Bauvorhaben und
 - die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind. Hierzu gehört auch die Förderung der Beratungsleistungen durch Dritte für Wohnprojekte und Genossenschaftsgründungsinitiativen.
-
- Wohnprojekte
Für eine Förderung von Beratungsleistungen für Wohnprojektinitiativen müssen diese ein formloses Schreiben direkt an das MBWSV, Referat IV.6 „Experimenteller Wohnungsbau“, senden.

4.2.7 Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

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

Derartige besondere Förderkonditionen können z. B. in folgenden Bereichen liegen:

- günstige Förderbedingungen bei mittelbarer Belegung,
- besondere Vereinbarungen zur Übertragung oder Verlängerung von Preis- und Belegungsbindungen,
- Fördermaßnahmen auf der Basis integrierter Strategien zur Aufwertung von Wohnquartieren,
- Fördermaßnahmen für spezifische Zielgruppen.

Die erforderlichen Förderkontingente werden projektbezogen zugeteilt.

4.2.8 Quartiersmaßnahmen

4.2.8.1 Maßnahmen der Quartiersentwicklung

Kontingente für Maßnahmen der Quartiersentwicklung (vgl. Nr. 1.4.2) können im Einzelfall projektbezogen zugeteilt werden. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in diesen Fällen zu berichten.

4.2.8.2 Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnplätzen im Quartier und Umbau von bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen

Anträge zur Förderung von Wohnungsbauprojekten mit Pflegewohnplätzen im Quartier und zum Umbau von bestehenden Pflegeeinrichtungen, die nach RL BestandsInvest (Förderbaustein 2) gefördert werden, sind dem MBWSV noch vor Abstimmung mit den örtlichen Trägern der Sozialhilfe und/oder dem Landschaftsverband jeweils zeitnah, spätestens bis zum 1. November eines Jahres, zur Beratung und Zustimmung vorzulegen. Dem Förderantrag sind die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen. Die Kontingente werden projektbezogen zugeteilt.

4.2.8.3 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung

Baumaßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse in hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er-Jahre nach RL BestandsInvest (Förderbaustein 3):

Für Maßnahmen in hoch verdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er-Jahre ist für die Konzepte der baulichen Erneuerung und für die verhandelten integrierten Bewirtschaftungskonzepte das Einvernehmen zwischen Investor, Gemeinde und MBWSV herzustellen. Die

Kontingente werden nach Anforderung den Bewilligungsbehörden projektgebunden zur Verfügung gestellt. Fördervoraussetzung ist außerdem, dass die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus nach RL BestandsInvest aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept abgeleitet werden. Die Bewilligungsbehörden legen die vorgeprüften Förderanträge für solche Umstrukturierungsmaßnahmen des Stadtumbaus mit einer Stellungnahme der jeweiligen Kommune dem MBWSV vor. Die benötigten Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

Anteilige Tilgungsnachlässe für Umstrukturierungs- und Abrissmaßnahmen zur Quartiersentwicklung in Verbindung mit dem Zusatzdarlehen nach Nr. 4.2 WFB:

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von geförderten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und dem Abriss von Wohngebäuden kann auf das Zusatzdarlehen nach Nr. 4 WFB ein anteiliger Tilgungsnachlass gewährt werden. Dieser ist zusammen mit dem Förderantrag auf Neubau bzw. Umbaumaßnahmen nach den WFB zu beantragen. Für Bauvorhaben, in deren Zusammenhang mehr als 50 Wohnungen abgerissen werden, legt die Bewilligungsbehörde die Umstrukturierungskonzepte mit einer Stellungnahme dem MBWSV vor.

4.2.9 Zuteilung von Globalbudgets

Folgender Region und folgenden Städten wird ein gemeinschaftliches jährliches Globalbudget zur Verfügung gestellt:

- der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis	44 Mio. €
- Stadt Köln	75 Mio. €
- Stadt Münster	25 Mio. €
- Stadt Dortmund	30 Mio. €
- Stadt Düsseldorf	40 Mio. €

Die Globalbudgets schließen die Anteile am Mietwohnungsprogramm (WFB, RL Flü), am Eigentumsprogramm (WFB) und die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest) ein. Kontingente zur Förderung von Maßnahmen aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten und zur Quartiersentwicklung, für Wohnraum für Studierende (vgl. Nr. 4.2) und zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (BWB) können ggf. zusätzlich projektbezogen zugeteilt werden. Soweit im Rahmen der Programmbewirtschaftung eine Mittelumverteilung auf Grund von Rückmeldungen anderer Bewilligungsbehörden möglich ist (vgl. Nr. 5.1.2), kann das jeweilige Globalbudget bei Bedarf auch aufgestockt werden.

Die betroffenen Bewilligungsbehörden entscheiden im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz der Budgets in eigener Verantwortung. Die vorstehenden Regelungen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Nr. 4.2.3) sind zu beachten. Weitere Einzelheiten werden mit gesondertem Erlass geregelt.

Im Übrigen können im Rahmen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 2014 bis 2017 weitere Globalbudgets zugewiesen werden, wenn eine kreisfreie Stadt ein gesamtstädtisches wohnungspolitisches Handlungskonzept oder ein Kreis mit den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein kreisweites wohnungspolitisches Handlungskonzept entwickelt hat. Einzelheiten werden in einer Zielvereinbarung zwischen der Bewilligungsbehörde und dem MBWSV geregelt.

4.3 Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Fördermittel Förderzusagen in eigenem Namen für Rechnung der NRW.BANK 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 NRW.BANK aktualisiert und bekannt gegeben. Mittel derselben Positionsnummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

5. Berichtswesen

5.1 Mietwohnungsneubau

5.1.1 Stichtag 31.05.

Die Bewilligungsbehörden berichten jeweils erstmalig über die Abwicklung des Programmtails „Mietwohnraumförderung“ zum Stichtag 31. Mai unter Verwendung des IT-Berichtswesens (mbwsv.web) bis spätestens zum 05. Juni. des lfd. Jahres, damit dem MBWSV bereits unterjährig relevante Daten für die Programmsteuerung zur Verfügung stehen. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden. Benötigt werden Angaben über bereits erteilte Förderzusagen und über konkrete Projekte/Anträge, für die die Erteilung einer Förderzusage noch im jeweiligen Kalenderjahr zu erwarten ist. Anzugeben sind dabei auch solche Projekte/Anträge, deren Förderung erst eine Aufstockung des ursprünglich zugeteilten Budgets voraussetzen würde. Die Meldungen zum Stichtag 31. Mai haben ausdrücklich keine Auswirkungen auf das für das jeweilige Kalenderjahr zugeteilte

Budget, d. h. bisher unverplante Teile des Budgets werden nicht zurückgezogen. Zusätzliche Kontingente müssen gesondert angefordert werden.

5.1.2 Stichtag 30.09.

Die Bewilligungsbehörden berichten zum Stichtag 30. September bis spätestens zum 10. Oktober des jeweiligen Jahres unter Verwendung des IT-Berichtswesens dem MBWSV unmittelbar über die Abwicklung des zugeteilten Budgets zur Förderung von Mietwohnraum. Der Bericht legt dar, in welchem Umfang über das zugeteilte Budget für Mietwohnungen bis zum 30. September durch Bewilligung verfügt wurde oder dieses durch noch im Verfahren befindliche Anträge gebunden ist. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Projekte zu benennen, die aus dem zugeteilten Budget nicht bewilligt werden konnten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, sind **zurückgezogen**. Soweit sich erst nach dem 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschlussstermin nicht mehr bewilligt werden können, sind diese unverzüglich und ausschließlich per E-Mail dem MBWSV zu melden (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de).

Das MBWSV behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen, wobei Umschichtungen zwischen den Budgets grundsätzlich nur in der Weise erfolgen, dass von Regionen mit niedrigerem Bedarfsniveau in Regionen mit gleichem oder höherem Bedarfsniveau umgeschichtet wird. Darüber hinaus können Umschichtungen vorgenommen werden, wenn die zu fördernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts / Quartierskonzepts stehen oder der Erfüllung der Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 - 2017 (Nr. 1.1) dienen.

5.1.3 Bewilligungsschlussstermin

Der Bewilligungsschlussstermin 30. November (Nr. 4.1) und der Termin zur Vorlage bei der NRW.BANK (1. Dezember) sind einzuhalten.

5.1.4 Miet-Einfamilienhäuser

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBWSV unmittelbar und ausschließlich per E-Mail dem MBWSV (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de) bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres mit dem Formular 1 ⁵ die im abgelaufenen Programmjahr geförderten Bauvorhaben (mit Angabe

⁵ Das Formular ist im Dienstleistungsportal abrufbar.

des Bauortes, Investor, Anzahl der zur Förderung vorgesehenen WE) mit. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.2 Investive Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)

Die Bewilligungsbehörden berichten über die Abwicklung des Programmteils „Investive Maßnahmen im Bestand“ jeweils zum Stichtag 30. September unmittelbar und ausschließlich per E-Mail dem MBWSV (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de) bis spätestens zum 10. Oktober unter Verwendung des Formulars 2⁵. Hierbei ist zu benennen, in welchem Umfang über das zugeteilte Budget für investive Bestandsmaßnahmen bis zum 30. September des jeweiligen Programmjahres durch Bewilligung verfügt wurde oder dieses durch noch im Verfahren befindliche Anträge gebunden ist. Nicht benötigte Fördermittel sind zurückzumelden. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Projekte zu benennen, die aus dem zugeteilten Budget nicht bewilligt werden konnten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschluss-termin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, sind **zurückgezogen**. Soweit sich erst nach dem 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschluss-termin nicht mehr bewilligt werden können, sind diese unverzüglich unmittelbar und ausschließlich per E-Mail dem MBWSV zu melden (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de).

Das MBWSV behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel nach Bedarf umzuverteilen. Darüber hinaus können Umschichtungen vorgenommen werden, wenn die zu fördernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts / Quartierskonzepts stehen oder der Erfüllung der Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 - 2017 (Nr. 1.1) dienen.

5.3 Selbst genutztes Wohneigentum

5.3.1 Stichtage 30.06. /30.09.

Die Bewilligungsbehörden berichten dem MBWSV unmittelbar und ausschließlich per E-Mail (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de) zum Stichtag 30. Juni bis spätestens zum 10. Juli und zum Stichtag 30. September bis spätestens zum 10. Oktober des jeweiligen Jahres mit dem Formular 3⁵ "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbst genutztes Wohneigentum im WoFP 2014 - 2017“ über den Stand der Abwicklung des Programmteils „Selbst genutztes Wohneigentum“ und die Entwicklung der gestellten Förderanträge. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden. Soweit sich erst nach dem Bericht zum 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschluss-termin nicht mehr be-

willigt werden können, sind diese unverzüglich unmittelbar per E-Mail dem MBWSV zu melden (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de).

5.3.2 Stichtag 31.12.

Die Bewilligungsbehörden melden dem MBWSV unmittelbar und ausschließlich mit dem Formular 4 ⁵ bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres die am 31. Dezember des voraufgegangenen Jahres vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.4 Ersatzneubau auf Abriss- und Rückbaustandorten

Die Förderfälle, in denen Wohnraum unter Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln auf Standorten neu geschaffen wurde, auf denen zuvor nicht mehr marktgängiger Wohnraum abgerissen oder rückgebaut worden ist (sog. Ersatzneubau) haben in den vergangenen Jahren erkennbar zugenommen. Um einen Überblick über den tatsächlichen Anteil dieses Segments an den geförderten Wohnungen insgesamt zu erhalten, werden die Bewilligungsbehörden gebeten, dem MBWSV ausschließlich per E-Mail (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de) jeweils bis zum 20. Februar unter Verwendung des Formulars 5 ⁵ über die im abgelaufenen Jahr geförderten Ersatzneubaumaßnahmen zu berichten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.5 Tilgungsnachlässe

Mit Bekanntgabe des WoFP 2014 – 2017 und der Änderungserlasse zu den Förderrichtlinien WFB, RL Flü, RL BestandsInvest, SWB und zukünftig BWB sind die Möglichkeiten für den Einsatz der feststehenden und für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zweckgebundenen Entflechtungsmittel für Tilgungsnachlässe ausgeweitet worden (vgl. Nr. 1.7.1).

Um für die Programmsteuerung einen Überblick über den im jeweiligen Programmjahr benötigten Mittelbedarf für Tilgungsnachlässe zu erhalten, berichten die Bewilligungsbehörden erstmals zum Stichtag 30. Juni des jeweiligen Jahres und danach monatlich bis zum Jahresende (letzter Stichtag 31.12.) über die bewilligten und beantragten Tilgungsnachlässe unter Verwendung des Formulars 6 ⁵ bis zum 10. des Folgemonats. Die Berichte sind unmittelbar und ausschließlich an die E-Mailadresse: wofp@mbwsv.nrw.de zu senden.

5.6 Projektdatei

Mit Hilfe der Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes werden vielfach Wohnungsbauprojekte realisiert, die aufgrund ihrer städtebaulichen, architektonischen, ökologischen, sozialen oder anderweitigen Qualität oder Bedeutung beispielgebend für den geförderten sowie den Wohnungsbau insgesamt sind. Dies gilt ausdrücklich nicht nur für den experimentellen Wohnungsbau (vgl. Nr. 1.12). Solche besonderen Wohnungsbauprojekte sollen in einer Projektdatei im MBWSV dokumentiert werden. Die Bewilligungsbehörden werden gebeten, von ihnen geförderte und zur Dokumentation geeignete Wohnungsbauvorhaben dem MBWSV unmittelbar per E-Mail zu melden (E-Mail: wofp@mbwsv.nrw.de). Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

Anlagen 1 – 2

Bedarfsniveaus Mietwohnungsmarkt								
Hohes Bedarfsniveau	Überdurchschnittliches Bedarfsniveau				Unterdurchschnittliches Bedarfsniveau			Niedriges Bedarfsniveau
Aachen	Ahaus	Grevenbroich	Lünen	Stadtlohn	Ahlen	Hiddenhausen	Reken	Altena
Alfter	Aldenhoven	Gronau	Marienheide	Steinfurt	Anröchte	Hilchenbach	Rödinghausen	Bad Berleburg
Altenberge	Alpen	Gütersloh	Mechernich	Stolberg	Arnsberg	Hille	Ruppichterath	Bad Driburg
Bad Honnef	Alsdorf	Haltern	Merzenich	Straelen	Ascheberg	Holzwickede	Scherbeck	Bad Laasphe
Bergisch Gladbach	Altenbeken	Hamminkeln	Moers	Telgte	Attendorn	Hopsten	Schieder-Schwalenberg	Bestwig
Bonn	Bad Lippspringe	Harsewinkel	Mönnesee	Titz	Augustdorf	Horn-Bad Meinberg	Schmalenberg	Beverungen
Bornheim	Bad Münstereifel	Hattingen	Mönchengladbach	Tönisvorst	Bad Oeynhausen	Horstmar	Schwalmtal	Borgentreich
Brühl	Bad Salzuflen	Heek	Mülheim an der Ruhr	Troisdorf	Balve	Hüllhorst	Schwelm	Brakel
Dormagen	Bad Sassendorf	Heiligenhaus	Nettersheim	Übach-Palenberg	Bartrup	Ibbenbüren	Simmerath	Brilon
Drensteinfurt	Bad Wünnenberg	Heimbach	Neuenkirchen	Uedem	Beckum	Iserlohn	Solingen	Eslohe
Düsseldorf	Baesweiler	Heinsberg	Neukirchen-Vluyn	Verl	Bergkamen	Jüchen	Spenge	Hallenberg
Emmerich	Bedburg	Hellenthal	Neunkirchen-Seelscheid	Vettweiß	Bergneustadt	Kalletal	Steinhagen	Halver
Erfstadt	Bedburg-Hau	Hemer	Nideggen	Voerde	Blankenheim	Kamen	Stemwede	Herscheid
Erkath	Beelen	Hennef	Niederkrüchten	Vreden	Blomberg	Kirchhundern	Südlohn	Höxter
Frechen	Bergheim	Herne	Niederzier	Wachtendonk	Bönen	Kirchlengern	Sundern	Kierspe
Havixbeck	Bielefeld	Herzbrock-Clarholz	Nordkirchen	Waldbröl	Borgholzhausen	Kreuztal	Tecklenburg	Lüdenscheid
Hilden	Billerbeck	Herzogenrath	Nordwalde	Waldfeucht	Borken	Ladbergen	Unna	Marienmünster
Hürth	Bocholt	Hörstel	Nörvenich	Waltrup	Breckerfeld	Laer	Velbert	Marsberg
Kaarst	Bochum	Hövelhof	Oberhausen	Warendorf	Bünde	Lage	Velen	Medebach
Kleve	Borchen	Hückelhoven	Odenthal	Wasserberg	Burbach	Lemgo	Versmold	Meinerzhagen
Köln	Botrop	Hückeswagen	Oelde	Wegberg	Dahlem	Lengerich	Viersen	Meschede
Königswinter	Brüggen	Hürke	Oerlinghausen	Welver	Datteln	Lennestadt	Vlotho	Nachrodt-Wiblingwerde
Langenfeld	Büren	Hürtgenwald	Olfen	Werl	Detmold	Lienen	Wadersloh	Neuenrade
Leverkusen	Burscheid	Inden	Ostbevern	Wesel	Dörntrop	Lippstadt	Wenden	Nieheim
Lindlar	Castrop-Rauxel	Isselburg	Raesfeld	Wettringen	Dorsten	Löhne	Werne	Olsberg
Lotte	Coesfeld	Issum	Rees	Wickede	Droshagen	Lübbecke	Werther	Plettenberg
Meckenheim	Delbrück	Jülich	Rheda-Wiedenbrück	Wüllich	Eitorf	Lügde	Westerkappeln	Radevormwald
Meerbusch	Dinslaken	Kalkar	Rhede	Witten	Engelskirchen	Marl	Wetter	Remscheid
Mettmann	Dortmund	Kall	Rheinberg	Würselen	Enger	Menden	Wühl	Rüthen
Monheim	Duisburg	Kamp-Lintfort	Rheine	Xanten	Ennepetal	Metelen	Wilsdorf	Schalkmühle
Münster	Dülmen	Kempen	Rheurdt	Zülpich	Ennigerloh	Mettingen	Windeck	Steinheim
Neuss	Düren	Kerken	Rietberg		Erndtebrück	Minden	Wipperfürth	Warburg
Niederkassel	Elsdorf	Kerpen	Hoetgen		Erwitte	Monschau	Wülfrath	Warstein
Nottuln	Emsdetten	Kevelaer	Rosendahl		Espelkamp	Morsbach	Wuppertal	Werdohl
Overath	Ense	Korschenbroich	Saerbeck		Extertal	Much		Wermelskirchen
Paderborn	Erkelerz	Kranenburg	Salzkotten		Finnentrop	Netphen		Willebadessen
Pulheim	Eschweiler	Krefeld	Sassenberg		Freudenberg	Nettetal		Winterberg
Ratingen	Essen	Kreuzau	Schlangen		Fröndenberg	Neunkirchen		
Rheinbach	Euskirchen	Kürten	Schleiden		Geseke	Nümbrecht		
Rommerskirchen	Everswinkel	Langenberg	Schloß Holte-Stukenbrock		Gevensberg	Ochtrup		
Rösrath	Gangelt	Langenwehe	Schöppingen		Gummersbach	Oer-Erkenschwick		
Sankt Augustin	Geilenkirchen	Legden	Schwerte		Haan	Olpe		
Senden	Geldern	Leichlingen	Selkant		Hagen	Petershagen		
Sendenhorst	Gelsenkirchen	Leopoldshöhe	Selm		Halle	Porta Westfalica		
Swisttal	Gescher	Lichtenau	Siegburg		Hamm	Preußisch Oldendorf		
Wachtberg	Gladbeck	Linnich	Siegen		Hoiden	Rahden		
Weeze	Goch	Lippetal	Soest		Herdecke	Recke		
Weilerswist	Grefrath	Lohmar	Sonsbeck		Herford	Recklinghausen		
Wesseling	Grewen	Lüdinghausen	Sprockhövel		Herten	Reichshof		

Bedarfsniveaus Eigentumsmarkt									
Hohes Bedarfsniveau		Überdurchschnittliches Bedarfsniveau				Unterdurchschnittliches Bedarfsniveau			Niedriges Bedarfsniveau
Aachen	Oelde	Ahaus	Geldern	Mettingen	Wachtendonk	Aldenhoven	Hüllhorst	Reichshof	Altena
Alfter	Offen	Ahlen	Gelsenkirchen	Moers	Waldfeucht	Anröchte	Hürtgenwald	Reimscheid	Bad Berleburg
Altenberge	Overath	Alpen	Gascher	Möhnesee	Waltrop	Arnsberg	Inden	Rödinghausen	Bad Driburg
Bad Honnef	Paderborn	Alsdorf	Gladbeck	Mönchengladbach	Warendorf	Attendorf	Iserlohn	Ruppichterath	Bad Laasphe
Bergisch Gladbach	Pulheim	Altenbeken	Goch	Nettetal	Wassenberg	Bad Münstereifel	Jülich	Schieder-Schwalenberg	Beverungen
Bonn	Raesfeld	Ascheberg	Grefrath	Neuenkirchen	Wegberg	Bad Oeynhausen	Kall	Schleiden	Blankenheim
Bornheim	Ratingen	Augustdorf	Grevenbroich	Neukirchen-Vluyn	Weilerswist	Balve	Kalletal	Schwelm	Borgentreich
Burscheid	Rheda-Wiedenbrück	Bad Lippspringe	Gronau	Niederkrüchten	Welter	Barntrup	Kamen	Siegen	Brakel
Dormagen	Rheinbach	Bad Salzuflen	Haan	Nordwalde	Werl	Bergkamen	Kierspe	Simmerath	Brilon
Drensteinfurt	Rheurt	Bad Sassendorf	Haltern	Nörvenich	Werne	Bergneustadt	Kirchhundem	Spenge	Dahlem
Düsseldorf	Rietberg	Bad Wünnenberg	Hamm	Oberhausen	Wesel	Bestwig	Kirchlengern	Steinhagen	Erndtebrück
Emmerich	Roetgen	Baesweiler	Hamminkeln	Oer-Erkenschwick	Wesseling	Blomberg	Kreuzau	Stamwede	Halver
Erkrath	Rommerskirchen	Beckum	Hattingen	Oerlinghausen	Westerkappeln	Bönen	Kreuztal	Sundern	Herscheid
Frechen	Rösrath	Bedburg	Heek	Ostbevern	Wetter	Borgholzhausen	Ladbergen	Titz	Lüdenscheid
Gangelt	Saerbeck	Bedburg-Hau	Heiden	Recke	Wettringen	Breckerfeld	Lage	Velbert	Marienmünster
Greven	Sankt Augustin	Beelen	Heinsberg	Rees	Wickede	Bünde	Langenwehe	Versmold	Marsberg
Gütersloh	Schöppingen	Bergheim	Herne	Reken	Witten	Burbach	Lemgo	Vettweiß	Medebach
Harsewinkel	Sellkant	Bielefeld	Herzogenrath	Rhede	Wuppertal	Datteln	Lengerich	Vlotho	Meinerzhagen
Havixbeck	Senden	Billerbeck	Holzwickede	Rheinberg	Xanten	Dörentrup	LenneStadt	Wadersloh	Meschede
Hemer	Sendenhorst	Bocholt	Hopsten	Rheine		Drolshagen	Lienen	Waldröhl	Erndte-Wiblingwerde
Hennef	Siegburg	Bochum	Hörstel	Rosendahl		Düren	Lippstadt	Wenden	Nieheim
Herzebrock-Clarholz	Swisttal	Borchen	Horstmar	Salzkotten		Eitorf	Löhne	Wermelskirchen	Olsberg
Hilden	Troisdorf	Borken	Hövelhof	Sassenberg		Engelskirchen	Lübbecke	Werther	Plettenberg
Hürth	Verl	Bottrop	Hückelhoven	Schermbeck		Enger	Lügde	Wiehl	Rüthen
Kaarst	Wachtberg	Brüggen	Hückeswagen	Schlangen		Ennepetal	Marl	Willebadessen	Schalksmühle
Kevelaer	Weeze	Brühl	Hünxe	Schloß Holte-Stukenbrock		Erwitte	Mechernich	Wilnsdorf	Schmallenberg
Köln	Willich	Büren	Ibbenbüren	Schwalmtal		Eslohe	Menden	Windeck	Steinheim
Königswinter	Würselen	Castrop-Rauxel	Isselburg	Schwerte		Extertal	Merzenich	Wipperfurth	Warburg
Kranenburg		Coesfeld	Issum	Selm		Finnentrop	Metelen	Wülfrath	Warstein
Langenberg		Delbrück	Jüchen	Soest		Freudenberg	Minden	Zülpich	Werdohl
Langenfeld		Detmold	Kalkar	Solingen		Fröndenberg	Monschau		Winterberg
Leichlingen		Dinslaken	Kamp-Lintfort	Sonsbeck		Geseke	Morsbach		
Leverkusen		Dorsten	Kempen	Sprockhövel		Gevelsberg	Much		
Lindlar		Dortmund	Kerken	Stadtlohn		Gummersbach	Netphen		
Lohmar		Duisburg	Kerpen	Steinfurt		Hagen	Nettersheim		
Lotte		Dülmen	Kleve	Stolberg		Halle	Neuenrade		
Meckenheim		Elsdorf	Korschenbroich	Straelen		Hallenberg	Neunkirchen		
Meerbusch		Emsdetten	Krefeld	Südlohn		Heiligenhaus	Nideggen		
Mettmann		Ennigerloh	Kürten	Tecklenburg		Heimbach	Niederzier		
Monheim		Ense	Laer	Telgte		Hellenthal	Nümbrecht		
Mülheim an der Ruhr		Ertstadt	Legden	Tönisvorst		Herdecke	Ochtrup		
Münster		Erkelenz	Leopoldshöhe	Übach-Palenberg		Herford	Olpe		
Neunkirchen-Seelscheid		Eschweiler	Lichtenau	Uedem		Herten	Petershagen		
Neuss		Espelkamp	Linnich	Unna		Hiddenhausen	Porta Westfalica		
Niederkassel		Essen	Lippetal	Velen		Häichenbach	Preußisch Oldendorf		
Nordkirchen		Euskirchen	Lüdinghausen	Viersen		Hille	Radevormwald		
Nottuln		Everswinkel	Lünen	Voerde		Horn-Bad Meinberg	Rahden		
Odenthal		Geilenkirchen	Marienheide	Vreden		Hörter	Recklinghausen		