

**Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**



**Wohnraumförderungsprogramm 2008
(WoFP 2008)**

**Runderlass
vom 17. Januar 2008
IV A 3 - 250 - 01/08**

1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IM JAHR 2008 – ZUKUNFTSAUFGABEN FÜR DIE	
WOHNRAUMFÖRDERUNG	3
1.1 AUSEINANDERENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMÄRKTE	3
1.2 ALTENGERECHTER (DEMOGRAFIEFESTER) WOHNUNGSBAU	4
1.3 BEDEUTUNG DES WOHNUNGSMARKTSEKTORS FÜR DEN KLIMASCHUTZ.....	4
2. WOHNUNGSPOLITISCHE ANTWORTEN.....	5
2.1. NEUE INTEGRATIVE FÖRDERSTRATEGIEN – KOMMUNALE HANDLUNGSKONZEPTE	5
2.2. FAMILIENGERECHTES WOHNEN.....	6
2.3. WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL	7
2.4. KLIMAOFFENSIVE IN DER BESTANDSFÖRDERUNG.....	7
2.5. TEILHABE FÜR ALLE – WOHNRAUM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG	8
2.6. EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU	8
3. FINANZIERUNG DES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMMS 2008	9
4. FÖRDERBESTIMMUNGEN.....	10
5. FÖRDERVERFAHREN	10
5.1. DURCHFÜHRUNG DES BEWILLIGUNGSVERFAHRENS	10
5.2. VERTEILUNG DER FÖRDERMITTEL	10
<i>Selbst genutztes Wohneigentum.....</i>	<i>10</i>
<i>Mietwohnungen</i>	<i>11</i>
<i>Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand</i>	<i>11</i>
<i>Wohnraum für Menschen mit Behinderung</i>	<i>11</i>
<i>Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnheimplätzen im Quartier und zur Modernisierung von bestehenden</i>	
<i>Altenwohn- und Pflegeheimen</i>	<i>11</i>
<i>Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus.....</i>	<i>12</i>
5.3. EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU	12
5.4. KOMMUNALE WOHNUNGSPOLITISCHE HANDLUNGSKONZEPTE.....	13
5.5. REGION BONN / RHEIN-SIEG.....	13
5.6. FÖRDERZUSAGEN, VORZEITIGER BAUBEGINN.....	13
5.7. ERWERB VON BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN IM WOHNUNGSBESTAND	14
6. BERICHTSWESEN	14
6.1. MIETWOHNUNGSBAU.....	14
6.2. SELBST GENUTZTES WOHNNEIGENTUM	14
6.3. MIET-EINFAMILIENHÄUSER	14

1. Wohnraumförderung im Jahr 2008 – Zukunftsaufgaben für die Wohnraumförderung

1.1 Auseinanderentwicklung der Wohnungsmärkte

Neuere Studien über die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen zeigen, dass die regionalen Märkte immer weiter auseinander driften und die Disparitäten auf den Wohnungsmärkten zunehmen. Auf der Grundlage dieser Studien lassen sich für die Kreise und kreisfreien Städte im Land vier sehr unterschiedliche Wohnungsmarktprofile beschreiben. Sie sind gekennzeichnet durch jeweils spezifische Probleme und bedeuten für die Kommunen, aber auch für die Wohnungswirtschaft und die Eigentümer vor Ort und in der Region unterschiedliche wohnungspolitische Herausforderungen.

Auf der einen Seite stehen wachsende Städte mit steigenden Wohnungsdefiziten, in denen sich Familien mit geringem Einkommen aufgrund steigender Mietpreise kaum angemessenen Wohnraum leisten können und in denen auch die Chancen zur Eigentumsbildung gering sind. Dies betrifft vor allem die Städte entlang der Rheinschiene, aber auch Münster, Bielefeld oder Aachen.

Auf der anderen Seite bilden sich stagnierende bis schrumpfende Städte mit Wohnungsüberhängen heraus, in denen wachsende Wohnungsleerstände, Segregationstendenzen durch Abwanderung von Familien mit mittlerem Einkommen und eine Auseinanderentwicklung von Wohnquartieren drohen. Dies betrifft vor allem die altindustriellen Stadtregionen des Ruhrgebietes.

Auf der Kreisebene sind wachsende Kreise mit Wohnungsdefiziten erkennbar, in denen altengerechter Wohnraum fehlt und kaum Wohnungsangebote in Verbindung mit wohnungsbezogenen Serviceinfrastruktur bis hin zur ambulanten Pflege vorhanden sind. In den stagnierenden bis schrumpfenden Kreisen mit Wohnungsüberhängen sind wachsende Wohnungsleerstände sowie auch die Abwanderung von Familien und jungen Erwachsenen zu befürchten.

Diese Studien unterstreichen die Notwendigkeit, die Wohnungspolitik des Landes weiter auf die sehr unterschiedlichen regionalen Entwicklungsperspektiven auszurichten. Hinzu kommt, dass die Bevölkerung des Landes älter wird, so dass sich die Notwendigkeit ergibt, Investiti-

onen im Wohnungsbau auch auf die veränderten Anforderungen des demografischen Wandels anzupassen

Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung lassen erwarten, dass künftig immer mehr Haushalte auf preiswerten und barrierefreien Wohnraum angewiesen sein werden. Gleichzeitig verringert sich das Angebot an geförderten Wohnungen, weil deutlich mehr Wohnungen aus den Preis- und Belegungsbindungen fallen als aktuell gefördert werden können. Dies führt regional zu sehr heterogenen Nachfragesituationen, die vor allem durch die Kommunen gelöst werden können. Aufgabe der Kommunen ist es, abgestimmte und integrierte Förderkonzepte von Wohnungs- und Städtebau zu entwickeln, deren Umsetzung durch die Förderung des Landes unterstützt werden kann.

1.2 Altengerechter (demografiefester) Wohnungsbau

Die Wohnungspolitik des Landes reagiert auf die Auseinanderentwicklung der Wohnungsmärkte und auf den demografischen Wandel, indem sie einerseits ihre Förderinstrumente stärker auf die demografische Entwicklung ausrichtet und andererseits gestaffelte Förderangebote und differenzierte Fördermöglichkeiten in Neubau und Bestand bereitstellt, um örtliche Probleme der Wohnraumversorgung lösen zu helfen.

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist die Bestandspolitik seit einigen Jahren eine wichtige Säule der Förderung geworden. Damit wird ein weiterer wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme des Wohnungsbestandes geleistet. Ziel ist, differenzierte Wohnangebote im Bestand zu schaffen, die aktuellen Wohnbedürfnissen insbesondere auch von älteren und pflegebedürftigen Menschen entsprechen.

1.3 Bedeutung des Wohnungsmarktsektors für den Klimaschutz

Energetische Sanierung im Bestand

Die Landesförderung wird mit dem Wohnraumförderungsprogramm eine Klimaoffensive hin zu verstärktem Klimaschutz im Wohnungsbau starten. Heizung und Warmwasser werden immer teurer, daher liegt es im Interesse von Mietern und Wohneigentümern, Energie zu sparen. Beim Bau und vor allem bei der Sanierung von Wohnungen können beachtliche Energieeinsparungen erzielt werden. Zentrale Themen hierbei sind Energieeinsparung, Energiegewinnung und CO₂-Reduktion im Bestand. Neben einer verbesserten Energieeffizienz ist es das Ziel der Landesförderung, durch Senkung des Energieverbrauchs auch die laufenden

Energiekosten zu senken. Hierfür gibt es ein großes Potenzial, denn ein Großteil aller Wohnungen wurde noch vor 1980 errichtet und ist nur unzureichend gedämmt. Deshalb werden seit September 2007 Baumaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Sozialwohnungsbestand mit Landesmitteln gefördert. Das Förderangebot wird nun ausgeweitet auf die Förderung von Energiesparmaßnahmen im geförderten selbst genutzten Wohneigentum.

Markteinführung und Förderung klimaschonender Techniken und Bauweisen

Die Wohnungspolitik des Landes nimmt die Klimaschutzpolitischen Herausforderungen ernst und leistet mit neuen und erweiterten Förderangeboten einen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz im Neubau und im Wohnungsbestand und trägt damit wesentlich zur Minderung der CO₂-Emissionen im Wohngebäudebereich bei. Gleichzeitig wird mit den Förderanreizen die Markteinführung von klimaschonenden Techniken und klimaschonenden Bauweisen wesentlich unterstützt.

Als erste Reaktion auf die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose, in der deutlich wurde, dass in vielen Regionen des Landes die Qualität und nachhaltige Wertigkeit von selbst genutztem Wohneigentum an Bedeutung gewinnt und als Bestandteil einer Klimaoffensive werden in der Eigentumsförderung beim Neubau und dem Ersterwerb Objekte mit besonderer energetischer Qualität mit einem Klimabonus gefördert. Das gleiche gilt für den Erwerb von vorhandenen selbst genutzten Objekten, die schon bestimmte Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllen.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus werden im experimentellen Wohnungsbau Projekte mit besonderen klimaschonenden Techniken und Bauweisen sowie mit energetischen Optimierungen, insbesondere dem Einsatz regenerativer Energien unterstützt.

2. Wohnungspolitische Antworten

2.1. Neue integrative Förderstrategien – kommunale Handlungskonzepte

Vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung unserer Gesellschaft müssen die Kommunen im Bereich der Wohnungspolitik mehr Verantwortung übernehmen und sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung informieren und praxisnahe wohnungspolitische Handlungskonzepte entwickeln. Mit Beginn des Jahres 2007 wurden daher die Städte erstmals angehalten, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren absehbarer Entwicklung auseinan-

der zu setzen und hieraus wohnungspolitische Konsequenzen zu entwickeln. Erste Reaktionen auf diesen neuen Steuerungsansatz sowie die Ergebnisse der Wohnungsmarktuntersuchung bestärken das Land in diesem Schritt.

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

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

enthalten und umsetzungsorientiert die lokalen Gegebenheiten berücksichtigen. Darüber hinaus sollten sie zeitnah erstellt sein und regelmäßig aktualisiert werden.

Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBV 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 Wohnungsmarktprobleme zu unterstützen. Weiterhin wird mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert.

2.2. Familiengerechtes Wohnen

Verglichen mit den ländlichen Regionen ist der Eigentumsanteil in den großen Städten Nordrhein-Westfalens besonders niedrig: Das Land Nordrhein-Westfalen wird mit einem Mittelvolumen von rd. 440 Mio. € Wohneigentumsmaßnahmen fördern, um insbesondere jungen Haushalten früher den Schritt ins Wohneigentum zu ermöglichen. Als wirksamen Beitrag zum Klimaschutz wird das Land für neu errichtete Objekte, die mindestens den energetischen Anforderungen des Kfw-60-Hauses entsprechen, einen zusätzlichen Klimabonus gewähren. Damit werden die Markteinführung für künftig einzuhaltende Standards erleichtert und zugleich technisch bedingte Mehrkosten kompensiert.

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

2.3. Wohnraumförderung für den demografischen Wandel

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

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

mit einem Volumen von 325 Mio. € auf hohem Niveau gehalten.

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

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

2.4. Klimaoffensive in der Bestandsförderung

Zur Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im gebundenen Mietwohnungsbestand und bei gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum werden künftig bauliche Maßnahmen gefördert, die der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und der Verbesserung der Energieeffizienz dienen.

Auch für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit guter Wärmedämmung kann ein zusätzlicher Klimabonus gewährt werden, wenn bestimmte technische/energetische Standards erfüllt werden. Das Land bietet hiermit einen Anreiz in solche Bestandsimmobilien zu investieren, die nicht mehr energetisch nachgerüstet werden müssen.

Darüber hinaus stehen zur Unterstützung differenzierter, standort- und nachfragegerechter Bestandsinvestitionen weiterhin die Angebote der investiven Bestandsförderung mit einem Mittelvolumen von 75 Mio. € zur Verfügung:

- Förderung zum Abbau von Barrieren im Bestand, zur Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen sowie für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten, Förderung von Baumaßnahmen zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Wohngebäuden
- Förderung von durchgreifenden Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem barrierefreien Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden sowie zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse bei Einhaltung des Neubaustandards an bestehenden Wohngebäuden

2.5. Teilhabe für Alle – Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

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

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

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

2.6. Experimenteller Wohnungsbau

Im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus sollen innovative Lösungsansätze im Miet-

wohnungsbau sowie im selbstgenutzten Wohneigentum in der Umsetzung befördert sowie ggf. dokumentiert werden. Als experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich. Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf:

- Wohnen und Verkehr; Umgang mit ruhendem und fließendem Verkehr, Lärmschutz im Wohnungsbau,
- Energetische Optimierungen, insbesondere dem Einsatz regenerativer Energien,
- Beratung und Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten (z.B. Mehrgenerationenwohnen), Genossenschaftsinitiativen und neue Trägermodelle.

3. Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2008

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

Das Land NRW wird auch in Zukunft die soziale Wohnraumförderung auf hohem Niveau halten, um weiterhin ausreichend günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Wohnraumförderungsprogramm 2008 wird ein Finanzvolumen von 840 Mio. € haben, das zu über 90 % aus dem Landeswohnungsbauvermögen finanziert werden soll:

Kompensationszahlungen des Bundes	
für neue Förderungen	79,00 Mio. €
Landeswohnungsbauvermögen	761,00 Mio. €
Insgesamt	840,00 Mio. €

Die Förderung verteilt sich auf folgende Bausteine:

Eigentumsförderung	440 Mio. €
Mietwohnungen und Wohnheime	325 Mio. €
Investive Bestandsförderung	75 Mio. €

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

Landesprogramm „Teilhabe für alle“ - Wohnraum für Menschen mit Behinderung - Projekte aus kommunalen Handlungskonzepten zur Wohnraumversorgung	60 Mio. € 25 Mio. €
---	--------------------------------

4. Förderbestimmungen

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

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB)
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

5. Förderverfahren

5.1. Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung der Wohnraumförderung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Laufe des Jahres gewährleistet ist. Die Kommunen haben den Bedarf und die langfristige Vermietbarkeit der geförderten Wohnungen festzustellen. Bewilligungsschluss für den Neubau von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen, für Neubau und Erst- und Bestandserwerb von Eigentumsmaßnahmen sowie für investive Bestandsmaßnahmen ist der 01. Dezember 2008.

5.2. Verteilung der Fördermittel

Selbst genutztes Wohneigentum

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2008 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 01. Dezember 2008 noch vorgelegt werden und die bewilligt werden können. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

Mietwohnungen

Die Fördermittel für alle neuen Mietwohnungen nach Nr. 2.1.2 WFB werden den Bewilligungsbehörden budgetiert zugewiesen. Die Aufteilung der Mittel wird nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2006 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des WoFG sind, aufgeteilt. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel für Mietwohnungen zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen. Die weiteren Einzelheiten der Abwicklung der budgetierten Mittelzuteilung werden mit dem Zuteilungserlass geregelt.

Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Förderkontingente für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand, zur denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im preisgebundenen Sozialwohnungsbestand sowie bei geförderten selbstgenutztem Wohneigentum werden den Bewilligungsbehörden zugewiesen. Für diese Förderangebote stehen im Programmjahr 2008 Mittel in Höhe von 45 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel für die bindungsfreien Förderangebote sind von der Wohnungsbauförderungsanstalt getrennt zu verwalten, damit sie auch zukünftig für bindungsfreie Förderangebote eingesetzt werden können.

Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

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

Anträge zur Förderung von Wohnungsbauprojekten mit Pflegewohnplätzen im Quartier und zur baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen sind dem MBV noch vor Abstimmung mit den örtlichen Trägern der Sozialhilfe und/oder dem Landschaftsverband jeweils bis zum 30.04., 31.07. und 31.10.08 zur Beratung und Zu-

stimmung vorzulegen. Dem Förderantrag sind die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen. Die Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

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

5.3. Experimenteller Wohnungsbau

Experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms gefördert durch:

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
- eine Erhöhung der zulässigen Bewilligungsmiete bei nachweislich reduzierten Nebenkosten durch den Einsatz regenerativer Energien (siehe unten)
- die Auswertung und Dokumentation der als experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung (Zuschuss) 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 einen formlosen Förderantrag direkt im MBV, Referat für den experimentellen Wohnungsbau, stellen.

Einsatz regenerativer Energien: Die mit dem Einsatz regenerativer Energien (Erdwärme, Solarenergie) im Mietwohnungsbau verbundenen Investitionen führen in der Regel zu einer Entlastung der Mieter bei den Betriebskosten. Im Rahmen einer Modellphase werden deshalb gezielte Anreize für Bauherren gesetzt, die geförderten Mietwohnungsbau mit der Technik zur Nutzung regenerativer Energien errichten. Auf Antrag durch die Bewilligungsbehörden legt das MBV eine von Nummer 2.4.1 WFB abweichende höhere Bewilligungsmiete fest, wenn der Nachweis der Mehrkosten und der Umfang der Einsparung von Betriebskosten erbracht werden. Anträge für entsprechende Projekte sind dem MBV möglichst bis zum 1. Oktober 2008 vorzulegen.

5.4. Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

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

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

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

Die erforderlichen Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

5.5. Region Bonn / Rhein-Sieg

Der Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis wird auch für das Jahr 2008 ein gemeinschaftliches Globalbudget von 50 Mio. € als Regelzuweisung zur Verfügung gestellt. Das Globalkontingent schließt die Anteile am Eigentumsprogramm, die Anteile zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung sowie die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand entsprechend der RL BestandsInvest ein.

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

5.6. Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

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

5.7. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

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

6. Berichtswesen

6.1. Mietwohnungsbau

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2008 über zugeteilte Fördermittel für den Mietwohnungsbau noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2008 zu berichten, in welchem Zeitraum und für welche Objekte die noch verfügbaren Fördermittel eingesetzt werden sollen und die Höhe der dafür benötigten Mittel anzugeben. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Bauvorhaben zu benennen, die aus den zugeteilten Mitteln nicht bewilligt werden konnten. Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MBV behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2008 ist einzuhalten.

6.2. Selbst genutztes Wohneigentum

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBV am 10. Juli und 10. Oktober 2008 mit dem als Anlage 1 beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbst genutztes Wohneigentum im WoFP 2008“ - die Anzahl der bis dahin bewilligten und nach dem 31. Dezember 2007 gestellten Anträge zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mit. Die Bezirksregierungen überwachen die genaue Einhaltung der Termine, fassen die eingehenden Übersichten zusammen und legen sie dem MBV unverzüglich vor.

Zur Vorbereitung auf die Wohnraumförderung im Jahre 2009 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der Anlage 2 die am 31. Dezember 2008 vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2009 dem MBV vor.

6.3. Miet-Einfamilienhäuser

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