

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung: Herr Dr. Florack, Herr Jehn, Herr Schranz

Konzept für eine Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Beratungsfolge

03.12.2024	Sozialausschuss	Vorberatung
05.12.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB die Einführung einer dynamischen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schließung von städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan (Variante 4 in der Begründung).
2. Der Rat der Stadt beschließt im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB die Einführung einer dynamischen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken (Variante 5 in der Begründung).

Bezug

A/17/5329-01

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

SachverhaltBeschlusslage

Mit Beschluss vom 01.07.2024 (Drucksache A/17/5329-01) hat der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Einführung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist eine Mindestquote von 25 Prozent (maximal 35 Prozent) ab acht Wohneinheiten bei Neubauprojekten festzuschreiben. Ziel ist die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, die Verringerung sozialer Ungleichheit sowie die Förderung sozialer Durchmischung in den Oberhausener Wohnquartieren. Das zu erstellende Konzept soll laut Beschluss bereits ab 2025 gelten. Rechtswirksame Auswirkung soll mit Bauantrag ab 2026 gegeben sein.

Es gibt unterschiedliche Wege, die formulierte Zielsetzungen zu unterstützen, welche jedoch jeweils Vor- und Nachteile haben. Aus diesem Grund werden mit dieser Vorlage abgestufte Varianten zur Umsetzung der im Antrag A/17/5329-01 formulierten Forderungen aufgezeigt, fachlich bewertet und zur Auswahl gestellt.

Situation des geförderten Wohnraums in Oberhausen

Trotz eines rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen zeigt sich in Oberhausen derzeit kein akuter Versorgungsengpass im niedrigpreisigen Segment. Zwar lässt sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt ein steigendes Mietniveau feststellen und es ist anzunehmen, dass die Zahl einkommensschwacher Haushalte seit der letzten Berechnung im Jahr 2017 moderat angestiegen ist, dennoch kann der Wohnungsmarkt weiterhin insgesamt als vergleichsweise entspannt beschrieben werden. Das bestehende Angebot scheint bei quantitativer Betrachtung derzeit noch weitgehend ausreichend, um den Bedarf einkommensschwacher Haushalte zu decken. Es zeigen sich dagegen jedoch deutliche Bedarfe in qualitativer Hinsicht, insbesondere bei günstigem barrierefreien Wohnraum und Wohnraum für größere Familien. Durch den Bau von neuen Sozialwohnungen mit modernen Standards können neue Wohnqualitäten für Haushalte geschaffen werden, die auf die soziale Wohnraumversorgung angewiesen sind und für die Neubaumieten auf dem freien Mietmarkt nicht bezahlbar sind.

Wenngleich der Bestand an Sozialwohnungen in Oberhausen abnimmt, zeigt sich, dass die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau auf Investorenseite das verfügbare Regelbudget der Wohnraumförderung in Oberhausen aktuell deutlich übersteigt. Dies führt dazu, dass vielen Interessierten im laufenden Antragsjahr keine Förderzusage erteilt werden kann, was eine Verschiebung in das darauffolgende Antragsjahr zur Folge hat. Grundsätzlich ist die Wohnraumförderung für Investoren derzeit deutlich attraktiver als in den zurückliegenden Niedrigzinsphasen. Neben zinsgünstigen Darlehen bietet die öffentliche Wohnraumförderung insbesondere finanzielle Vorteile durch die Möglichkeit von Tilgungsnachlässen, die die Darlehensschuld reduzieren. Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wird daher nicht durch einen Mangel an Interesse seitens der Investoren, sondern vielmehr durch die unzureichenden Fördersummen begrenzt. Sobald die zur Verfügung stehenden Budgets

aufgebraucht sind, können ohne zusätzlich bereitgestellte Gelder des Landesministeriums keine neuen Förderanträge bewilligt werden. Dies kann dazu führen, dass der geförderte Wohnungsneubau in der Stadt nicht umgesetzt werden kann.

Dennoch ist zu beachten, dass die zuvor beschriebenen finanziellen Vorteile der öffentlichen Wohnraumförderung nicht immer die Ertragseinbußen, die durch Mietpreisbindungen entstehen, vollständig ausgleichen können. Dies wirft die Frage auf, inwieweit die sinkenden Investitionsanreize zu einer Reduzierung der Bauaktivität führen. Zudem bleibt ungewiss, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zinssätze in der Zukunft entwickeln werden.

Rechtliche und organisatorische Möglichkeiten zur Umsetzung der Beschlusslage

Zur Umsetzung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, die in der Anlage erläutert sind. Die Vorzugsvarianten 4 und 5 sollen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden, um ein entsprechendes Gewicht in der bauleitplanerischen Abwägung zu erhalten. Im Folgenden wird im Regelfall von einer Quote von 25% ausgegangen. Bei den flexiblen Varianten wird entsprechend darauf hingewiesen.

Um auch eine qualitative Steuerung hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfe vorzunehmen, wird dort wo es möglich ist, eine Lenkung hin zu barrierefreien oder familienfreundlichen (großen) Wohnungen berücksichtigt.

Vor und Nachteile sowie die fachliche Einordnung der einzelnen Varianten sind der Anlage zu entnehmen. Die nachfolgenden 5 Varianten sind grundsätzlich denkbar:

Variante 1: Durchsetzung der Quote durch Festsetzung in Bebauungsplänen

Variante 2: Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben durch zusätzliche Bauleitplanung

Variante 3: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit fester Quote als Bedingung für einen Bebauungsplan

Variante 4: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit dynamischer Quote bei Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan

Variante 5: Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken

Anlage/n

1 - Konzept zur Umsetzung einer Quotenregelung

2 - Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

3 - Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW

4 - Zuteilung Förderkontingente 2024

Konzept für eine Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Methodik	2
3. Hintergründe zum Oberhausener Wohnungsmarkt.....	2
4. Die aktuelle Situation der öffentliche Wohnraumförderung in NRW und Oberhausen	4
4.1. Förderung von Mietwohnraum.....	6
4.2. Förderung von Quartiersmaßnahmen	7
4.3. Modernisierungsförderung.....	7
4.4. Förderung von selbstgenutztem Eigentum	7
5. Wohnraumförderung in Oberhausen	8
6. Handlungsoptionen zur Förderung öffentlich gefördertem Wohnungsbaus.....	11
6.1. Schaffung von Baurecht durch Bebauungspläne.....	12
6.2. Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben	13
6.3. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.....	14
6.4. Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken	14
6.5. Höhe der Quote.....	15
7. Fazit und Empfehlung für weiteres Vorgehen	16

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit Beschluss vom 01.07.2024 (Drucksache A/17/5329-01) hat der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Einführung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnraum zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist eine Mindestquote von 25 Prozent (maximal 35 Prozent) ab acht Wohneinheiten bei Neubauprojekten festzuschreiben. Ziel ist die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, die Verringerung sozialer Ungleichheit sowie die Förderung sozialer Durchmischung in den Oberhausener Wohnquartieren. Das zu erstellende Konzept soll ab 2025 gelten. Rechtswirksame Auswirkung soll mit Bauantrag ab 2026 gegeben sein.

2. Methodik

Zur Entwicklung des vorliegenden Konzepts wurden sowohl umfassende Literaturrecherchen als auch Gespräche mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes geführt. Darüber hinaus wurde das Thema Wohnraumförderung im Rahmen des *Themenjahres Wohnen*, welches Teil des integrierten Stadtentwicklungsprozesses ist, verankert und ein akteursübergreifender Austausch initiiert. So konnte sichergestellt werden, dass unterschiedliche fachliche Perspektiven und Expertisen in die Beurteilung der Machbarkeit und der potenziellen Auswirkungen einfließen. Neben einer verwaltungsinternen Beteiligung relevanter Bereiche wie Wohnen, Stadtplanung und Soziales wurden auch lokale Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, Wohlfahrtsverbände sowie das Landesbauministerium (MHKBD), das für die Wohnraumförderung zuständig ist, eingebunden. Im weiteren Verlauf des *Themenjahres Wohnen* werden zusätzliche Diskurse angestoßen und vertieft.

3. Hintergründe zum Oberhausener Wohnungsmarkt

Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen stellt ein zentrales wohnungspolitisches Ziel der Stadt Oberhausen dar und wird auch im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt. Aufgrund einer ungenauen Datenlage kann das genaue Ausmaß der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht exakt berechnet bzw. ermittelt werden. Stattdessen wird der Bedarf aus den verschiedenen einkommensschwachen Nachfragegruppen abgeleitet. In der Studie „Wohnen 2017“, einer gutachterlichen Bestandsaufnahme des Oberhausener Wohnungsmarktes, wurde die Zahl einkommensschwacher Haushalte auf etwa 27.000 bis 30.000 geschätzt. Auch wenn die umfassende Berechnung einige Jahre zurückliegt, bildet sie weiterhin eine wichtige Größenordnung für die Einschätzung des lokalen Wohnungsmarktes. Aktuelle Entwicklungen zeigen jedoch, dass die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, Arbeitsloser sowie Menschen über 65 Jahren seitdem leicht angestiegen ist, was auf eine moderate Zunahme der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hindeutet. In der Tendenz sind die Zahlen weiterhin aussagekräftig und plausibel.

Dem gegenüber steht im Jahr 2023 ein Sozialwohnungsbestand von 6.737 Wohneinheiten, davon 6.170 Mietwohnungen und 567 Eigentumswohnungen, wobei aufgrund aus der Bindung fallender Wohnungen ein deutlich abnehmender Trend deutlich wird (siehe Tab. 1).

Tabelle 1: Sozialwohnungsbestand in Oberhausen

Jahr	Bestand Eigentum	Bestand Mietwohnungen	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr
2014	1.384 WE	8.628 WE	10.012 WE	
2015	1.269 WE	8.343 WE	9.612 WE	- 400 WE
2016	1.093 WE	7.420 WE	8.513 WE	- 1.099 WE*
2017	899 WE	8.209 WE	9.108 WE	+ 595 WE*
2018	834 WE	7.726 WE	8.560 WE	- 548 WE
2019	781 WE	7.260 WE	8.041 WE	- 519 WE
2020	718 WE	6.647 WE	7.365 WE	- 676 WE
2021	623 WE	6.363 WE	6.986 WE	- 379 WE
2022	573 WE	6.258 WE	6.831 WE	- 155 WE
2023	567 WE	6.170 WE	6.737 WE	- 94 WE

* 2016/2017 wurden Rahmenbedingungen bei der Bestandsstatistik verändert.

Quelle: Stadt Oberhausen

Eine verlässliche Perspektive hinsichtlich kommender Veränderungen ist leider nicht möglich, da Aussagen zu zukünftigen Förderungen bzw. Förderprojekten nicht getroffen werden können. Jedoch lässt sich die Anzahl der Mietwohnungen, deren Belegungs- und Förderbindungen in den nächsten Jahren auslaufen, wie folgt beziffern:

- zum 31.12.2024: 250 WE
- zum 31.12.2025: 101 WE
- zum 31.12.2026: 581 WE
- zum 31.12.2027: 247 WE
- zum 31.12.2028: 422 WE

Trotz des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen zeigt sich in Oberhausen kein akuter Versorgungsengpass, da sich aufgrund des langjährig entspannten Wohnungsmarktes ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau herausgebildet hat. So können im Jahr 2017 40 bis 50 % der Oberhausener Geschosswohnungen als „preiswert“ eingestuft werden. Dies umfasst Mietwohnungen des unteren Marktsegments¹ (15-20 %), des unteren Teils des mittleren Marktsegments² (15-20 %) sowie Sozialmietwohnungen (9,5 %). Auch wenn seit dieser Untersuchung die Mieten inzwischen leicht gestiegen sind, steht in quantitativer Hinsicht ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung.

Obwohl ein geförderter Wohnungsneubau bei einer rein quantitativen Betrachtung des Wohnungsmarktes nicht zwingend erforderlich erscheint, sind in qualitativer Hinsicht deutliche Bedarfe erkennbar. Viele Wohnungen in niedrigeren Preissegmenten entsprechen nicht den mo-

¹ Unteres Marktsegment = unter 4,75 € pro m²

² Mittleres Marktsegment = 4,75 bis 6,30 € pro m²

deren Wohnstandards. Dies bestätigt sich unter anderem bei der Betrachtung der Baualtersklassen. So stammt ein großer Teil der Wohnungen in Oberhausen aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die sich durch eher kleinere Wohnräume auszeichnen.

Zudem erfüllt ein erheblicher Teil des geförderten Wohnraums nicht die qualitativen Anforderungen, die heute auf dem freien Markt angeboten werden. Darüber hinaus sind in vielen dieser Wohnungen die Nebenkosten, insbesondere für Heizung und Energie, vergleichsweise hoch, was die Gesamtbelastung der Mieter spürbar erhöht.

Zusätzlich werden qualitative Bedarfe in spezifischen Wohnraumanforderungen deutlich. Im Rahmen der Experteninterviews konnte herausgearbeitet werden, dass insbesondere ältere und körperlich eingeschränkte Personen sowie Familien mit mehreren Kindern erhebliche Schwierigkeiten haben, barrierefreien sowie familiengerechten Wohnraum zu finden. Darüber hinaus zeigen sich Herausforderungen bei Personen mit erheblichen persönlichen Problemlagen, wie Suchtkranke, Menschen mit extremen „Messie“-Verhalten oder überschuldete Menschen. Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich dabei jedoch um Sonderfälle, die vor allem im Sozialbereich zu behandeln sind, da private Vermieter (auch in der sozialen Wohnraumförderung) dieses Risiko von Mietausfällen oder zusätzlichen Instandhaltungskosten nachvollziehbar meiden, dies gilt insbesondere im hier behandelten Neubau.

Solange das Angebot die Nachfrage übersteigt, bleibt der Preisdruck auf die Mieten gering. Um auf eine potenziell steigende Nachfrage vorbereitet zu sein und die qualitativen Defizite auszugleichen, ist die Schaffung neuen Wohnraums dauerhaft wichtig. Dabei muss dieser nicht ausschließlich im niedrigen Preissegment entstehen. Auch Neubauten im mittleren und oberen Preissegment können zur Entlastung des preiswerten Bestands beitragen, da Mieterinnen und Mieter aus günstigeren Wohnungen in neuere, höherpreisige Wohnungen umziehen und so auch günstigere Wohnungen frei werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass der Wohnungsmarkt in Oberhausen insgesamt als relativ entspannt gilt. Trotz der etwa 30.000 einkommensschwachen Haushalte und des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen besteht quantitativ kein unmittelbarer Druck, geförderten Wohnungsbau in großem Umfang zu betreiben. Allerdings gibt es bei einer qualitativen Betrachtung deutliche Bedarfe, da viele Wohnungen im unteren Preissegment nicht den aktuellen Wohnstandards entsprechen. Durch den Bau von neuen Sozialwohnungen mit modernen Standards können neue Wohnqualitäten für Haushalte geschaffen werden, die auf die soziale Wohnraumversorgung angewiesen sind und für die Neubaumieten auf dem freien Mietmarkt nicht bezahlbar sind. Mit Blick auf die Bedarfe sollten im Neubau insbesondere barrierefreie Wohnungen sowie Wohnungen für große Familien gefördert werden.

4. Die aktuelle Situation der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW und Oberhausen

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die Neuschaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und

insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für verschiedene Zielgruppen. Im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2023-2027 des Landes NRW (WoFP) – „Fördern, was Wohnungen schafft“ stellt die Landesregierung bis zum Jahr 2027 10,5 Milliarden Euro bereit, wobei Förderschwerpunkte sowohl Miet- als auch Eigentumsmaßnahmen umfassen:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und Gruppenwohnungen inklusive Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, experimenteller Wohnungsbau sowie Förderung der Verlängerung bzw. des Erwerbs von Bindungen,
- Förderung von Quartiersmaßnahmen,
- Förderung von Modernisierungen (Miet- und Eigentumsmaßnahmen),
- Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende (Neuschaffung und Modernisierung) sowie
- Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb und Bestandserwerb selbst genutzten Wohneigentums.

Die Verteilung der Fördermittel erfolgt per Erlass durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen über Regelbudgets und projekt- bzw. einzelfallbezogene Fördermittel aus den im Rahmen des Programmvolumens gebildeten Sonderkontingenten.

Die Regelbudgets werden zu Beginn des Jahres zugewiesen für

- Die Mietwohnraumförderung (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Gruppenwohnungen),
- die Modernisierungsförderung und
- die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (Wohneigentumsförderung).

Um der Heterogenität der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gerecht zu werden, basiert die Zuweisung der Budgets auf einem quantitativen und räumlich differenzierten Fördermodell. Die Einteilung der Fördergebiete erfolgt getrennt für Mietwohnraum und Wohneigentum, unter Berücksichtigung der jeweiligen Kosten- und Bedarfsniveaus im Landesvergleich. Das Kostenniveau spiegelt die lokalen Investitionsbedingungen wider, während das Bedarfsniveau die spezifischen Wohnraumbedarfe vor Ort erfasst. Tiefergehende Erläuterungen können dem [„Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“](https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/08.02.2024_mhkbd_gebietskulissengutachten.pdf)³ entnommen werden.

Alle 396 Kommunen Nordrhein-Westfalens werden in jeweils vier Kosten- und Bedarfsniveaustufen für Mietwohnraum und Eigentum eingeteilt. Die Gebietskulisse des Kostenniveaus zeigt die örtlichen Investitionsbedingungen im Vergleich der Kommunen zueinander auf und legt die Förderintensität sowie die Förderkonditionen fest. Die Gebietskulisse des Bedarfsniveaus bestimmt, in welchem Umfang die landesweiten Fördermittel bedarfsgerecht auf die kommunalen Bewilligungsbehörden verteilt werden. Der Stadt Oberhausen wird in beiden Gebietskulissen,

³ https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/08.02.2024_mhkbd_gebietskulissengutachten.pdf

sowohl im Kostenniveau als auch im Bedarfsniveau, und für die Bereiche Mietwohnraum und Eigentum, das Niveau 3 zugewiesen.

Darüber hinaus werden Fördermittel aus den gebildeten Sonderkontingenten projekt- bzw. einzelfallbezogen zugewiesen für

- Quartiersmaßnahmen einschließlich Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive“,
- Wohnraum für Auszubildende und Studierende,
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot und
- experimentellen Wohnungsbau.

Im Folgenden werden die wesentlichen Förderbereiche einführend erläutert. Den genauen Förderumfang sowie entsprechende Förderkriterien können der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 ([FRL öff Wohnen NRW 2024](https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2024-04-02-mhkbd-final-fri-off-wohnen-2024.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/)⁴) entnommen werden.

4.1. Förderung von Mietwohnraum

Das Land NRW fördert die Neuschaffung von Wohnraum durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen. Der öffentlich-geförderte Mietwohnraum ist zweckgebunden für Personen, deren Einkommen die Einkommensgrenze § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) sowie Personen, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B). Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre. Die höchstzulässige Miete bestimmt sich aus der Bewilligungsmiete (siehe Tab. 2) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen.

Tabelle 2: Bewilligungsmiete

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1 – M3*	6,50	7,55
M4	7,25	8,40
M4+	7,85	9,00

* Mietniveau Oberhausen: M3

Zur Sicherstellung eines angemessenen Wohnraums sowie dessen Umfeldes gelten verschiedene Fördervoraussetzungen. So wird lediglich Wohnraum gefördert, der die entsprechenden Vorgaben hinsichtlich Geschossigkeit, Erschließung, Grünflächenausstattung, Grundriss sowie energetischer Mindestanforderungen einhält.

Die Höhe der Grunddarlehen des öffentlich geförderten Mietwohnraums beträgt pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche maximal die in Tabelle 3 genannten Beträge.

⁴ <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2024-04-02-mhkbd-final-fri-off-wohnen-2024.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>

Tabelle 3: Grunddarlehen (Euro pro m²)

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1 - M3*	3.110	1.920
M4	3.350	2.290
M4 +	3.490	2.350

* Mietniveau Oberhausen: M3

4.2. Förderung von Quartiersmaßnahmen

Für Vorhaben, die aufgrund ihrer Größe sowie städtebaulicher und sozialer Anforderungen eine ganzheitliche Quartiersbetrachtung erfordern, besteht im Rahmen des Programmvolumens ein Sonderkontingent zur Finanzierung des Programmbausteins. Gemäß Förderrichtlinie zeichnet sich eine Quartiersmaßnahme durch „gemischte Strukturen [aus], in denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden“. Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind die Mischung verschiedener Förderangebote (z.B. Mietwohnungen, Eigentum) mit frei finanzierten Wohnungen, die Schaffung einer nachbarschaftsfördernden Infrastruktur (z.B. Quartiersplätze) sowie eine qualitätsvolle, naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung der Klimaanpassung.

Sofern den Bewilligungsbehörden ein Vorhaben mit mehr als 70 zu fördernden Wohneinheiten vorliegen, ist dieses dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. Das Vorhaben darf dabei nicht allein öffentlich geförderten Wohnraum umfassen, sondern muss eine Mischung aus gefördertem und frei finanzierten Wohnraum darstellen. Es steht der Bewilligungsbehörde zudem frei, dem Landesministerium auch Quartiersmaßnahmen mit weniger als 70 öffentlich geförderten Wohnungen vorzulegen. Nach erfolgreicher Beratung und Qualifizierung bestätigt das Ministerium die Anerkennung als Quartiersmaßnahme, inklusive Verständigung über die Höhe der Fördersumme und das angestrebte Bewilligungsjahr. Bei großen Quartiersmaßnahmen können auch mehrere Bewilligungsjahre, beispielsweise nach Bauabschnitten, vereinbart werden. Die für eine Bewilligung erforderlichen Mittel werden im vereinbarten Programmjahr eingeplant und reserviert.

Die Förderung von Quartiersmaßnahmen gilt sowohl für die Neuschaffung als auch für die Modernisierung von Wohneinheiten.

4.3. Modernisierungsförderung

Im Rahmen der Modernisierungsförderung wird der Erhalt und die Anpassung bestehenden Wohnraums an zeitgemäße Wohnstandards unterstützt. Damit können sowohl einfache Verbesserungsmaßnahmen als auch differenzierte Erneuerungsstrategien umgesetzt und somit zeitgemäße Wohnqualitäten und -verhältnisse in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen erreicht werden. Neben der Ertüchtigung der Bestände stehen Maßnahmen zur Optimierung der Barrierefreiheit sowie des Klimaschutzes im Fokus der Modernisierungsförderung.

4.4. Förderung von selbstgenutztem Eigentum

Auch die Bildung von Wohneigentum von Haushalten mit mittlerem und geringem Einkommen wird im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt. Dafür stehen zinsgünstige Förderdarlehen mit der Möglichkeit eines Tilgungserlasses zur Verfügung.

5. Wohnraumförderung in Oberhausen

Die Stadt Oberhausen erfüllt die Aufgabe der „Wohnraumförderung“ als Pflichtaufgabe nach Weisung und fungiert dabei als Bewilligungsbehörde. Das Gesamtbudget für die Wohnraumförderung in Oberhausen gliedert sich in die Bereiche „Mietwohnungsbau“, „Bestandsmaßnahmen“ sowie „Eigentumsmaßnahmen“. Die kommunalen Budgets werden jährlich vom Land NRW zugewiesen und sind bis zum 30.11. eines jeden Jahres abzurechnen. Der Programmteil der „Quartiersförderung“ wird landesweit zentral bewirtschaftet und über ein entsprechendes Sonderkontingent finanziert. Die zugeteilten Förderkontingente für das Jahr 2024 [können online eingesehen werden](#)⁵.

Die Tabellen 4, 5 und 6 geben einen Überblick über die der Stadt Oberhausen zugeteilten Wohnraumförderungsbudgets der letzten zehn Jahre. Zudem wird dargestellt, wie hoch das Endbudget für die jeweiligen Jahre tatsächlich war und wie viele Wohneinheiten gefördert wurden. Deutliche Unterschiede in der Anzahl geförderter Wohneinheiten bei ähnlichem Jahresendbudget, wie beispielsweise in den Jahren 2022 und 2023, sind in den fördertechnischen Ansätzen begründet.

Tabelle 4: Entwicklung der Budgets für Mietwohnungsbau von 2014 bis 2024 in Oberhausen

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Förder-summe	Wohneinheiten
2014	3.800.000 EUR	7.086.200 EUR	81
2015	5.100.000 EUR	14.936.900 EUR	159
2016	5.100.000 EUR	5.246.500 EUR	53
2017	5.100.000 EUR	7.150.243 EUR	63
2018	5.200.000 EUR	18.162.500 EUR	159
2019	6.400.000 EUR	0 EUR	0
2020	6.400.000 EUR	7.460.845 EUR	61
2021	6.900.000 EUR	3.919.960 EUR	28
2022	7.700.000 EUR	7.898.740 EUR	57
2023	7.800.000 EUR	7.274.340 EUR	18
2024	7.900.000 EUR		

Quelle: Stadt Oberhausen

Tabelle 5: Entwicklung der Budgets für Bestandsmaßnahmen von 2014 bis 2023 in Oberhausen

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Förder-summe	Wohneinheiten
2014	980.000 EUR	980.000 EUR	34
2015	980.000 EUR	1.271.800 EUR	43
2016	974.000 EUR	626.200 EUR	15
2017	973.000 EUR	5.244.000 EUR	134
2018	862.000 EUR	1.081.000 EUR	31
2019	1.193.000 EUR	339.850 EUR	5

⁵ <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/zuteilung-forderkontingente-.pdf>

2020	1.191.000 EUR	2.550.100 EUR	50
2021	1.219.000 EUR	809.150 EUR	11
2022	1.216.000 EUR	4.756.500 EUR	33
2023	1.200.000 EUR	3.659.285 EUR	36
2024	1.300.000 EUR		

Quelle: Stadt Oberhausen

Tabelle 6: Entwicklung der Budgets für Eigentumsmaßnahmen von 2014 bis 2023 in Oberhausen

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Förder- summe	Wohneinheiten
2014	1.700.000 EUR	1.469.800 EUR	16
2015	*	1.334.600 EUR	12
2016	*	871.000 EUR	7
2017	*	373.000 EUR	3
2018	1.000.000 EUR	647.000 EUR	6
2019	1.000.000 EUR	405.000 EUR	3
2020	1.000.000 EUR	590.300 EUR	5
2021	1.000.000 EUR	139.000 EUR	1
2022	1.100.000 EUR	310.000 EUR	2
2023	1.100.000 EUR	2.161.000 EUR	12
2024	1.300.000 EUR		

* keine Zuteilung seitens des Landes NRW

Quelle: Stadt Oberhausen

Bewilligte Anträge werden monatlich in Berichtsform an das Landesministerium übermittelt. Sollte das Jahresbudget aufgrund der Antragslage bereits vorzeitig ausgeschöpft sein, werden weitere Anträge an das Landesministerium weitergeleitet, welches dann entscheidet, ob eine Förderung durch eine unterjährige Aufstockung des kommunalen Regelbudgets ermöglicht wird. Eine Garantie auf den Erhalt einer Förderzusage besteht insbesondere vor dem Hintergrund einer landesweit erhöhten Nachfrage bei einem begrenzten Wohnraumförderungsbudget jedoch nicht.

Für die Bearbeitung des Antrags A/17/5329-01 ist der Bereich „Mietwohnungsbau“ der wesentliche Budgetbereich. Es zeigt sich, dass in acht der letzten zehn Jahre das Endbudget die ursprünglich zugeteilten Budgets überstieg. Doch auch die negative Differenz zwischen Anfangs- und Endbudget in den Jahren 2019 und 2023 ist nicht auf fehlende Förderanträge zurückzuführen. So wurden im Jahr 2019 Förderanträge von Antragstellenden kurzfristig zurückgezogen, während im Jahr 2023 das geringe Restbudget keine Förderung einer weiteren Immobilie ermöglichte.

Es zeigt sich demnach, dass die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau das verfügbare Budget deutlich übersteigt und vielen Interessierten keine Förderzusage erteilt werden kann. Im Falle der Einführung einer festen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Neubau ist daher zu berücksichtigen, dass eine Förderzusage im Rahmen des Oberhausener Regelbudgets nicht gewährleistet werden kann.

Ergänzend bieten sich Fördermöglichkeiten im Rahmen von Quartiersmaßnahmen (siehe Kap. 3.2), die sich auf größere Projekte mit Quartierscharakter und mehr als 70 geförderte Wohneinheiten beziehen. Diese geförderten Wohneinheiten dürfen im Regelfall nur 30 % des Gesamtquartiers ausmachen. Den Bewilligungsbehörden steht es jedoch frei, auch Projekte mit weniger als 70 geförderten Wohneinheiten dem Landesministerium vorzulegen, sofern ein Quartierscharakter festgestellt wird. Für die Stadt Oberhausen kämen unter Maßgabe der 70 Wohneinheiten die Wohnbaupotenzialflächen Stahlwerksgelände, NEWAG-Gelände sowie die Zeche Sterkrade für eine Förderung in Frage. Die Bewilligung erfolgt bei diesem Programmteil durch das Landesministerium, welches ein landesweites Sonderbudget bereitstellt. Das Regelbudget der Stadt Oberhausen bleibt dabei unberührt. Auch hier kann jedoch eine Förderzusage trotz Einhaltung der Förderbedingungen nicht gewährleistet werden. So wurde von Seiten des Landesbauministeriums auf eine aktuell steigende Nachfrage verwiesen. Angesichts der aktuell hohen Leitzinsen sei die Wohnraumförderung für Investoren wieder deutlich attraktiver geworden, als es in den durch niedrige Leitzinsen geprägten zurückliegenden Jahren der Fall war. Die hohe Nachfrage nach Förderung von Quartiersmaßnahmen könne mit dem verfügbaren Sonderbudget nicht vollumfänglich gedeckt werden. Zudem muss berücksichtigt werden, dass auch Bauprojekte in Städten mit hohem Wohnungsdruck wie Köln, Düsseldorf oder Münster Anträge stellen, die gegebenenfalls bei der Priorisierung bevorzugt werden könnten.

Im Austausch mit lokalen Akteuren des Wohnungsmarktes konnte die Attraktivität des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bestätigt werden. Die Investoren zeigen sich bereit, die Angebote der Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Insbesondere die Genossenschaften sehen es zudem auch abseits wirtschaftlicher Interessen als ihre gesellschaftliche Verantwortung, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wird die Bedeutung einer städtebaulichen Mischung bei Neubauvorhaben hervorgehoben. Diese umfasst sowohl den Ausgleich zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnraum als auch unterschiedliche Bauformen, um langfristig stabile Strukturen zu schaffen. Eine Durchmischung von frei finanziertem und gefördertem Wohnraum innerhalb einzelner Wohngebäude wird von den befragten Akteuren teilweise jedoch kritisch gesehen, da unterschiedliche Miethöhen für vergleichbare Wohnungen zu Unzufriedenheit und Konflikten führen könnten. Allerdings zeigen erfahrungsgemäß andere Investoren auch Bereitschaft, innerhalb eines Wohnhauses sowohl frei finanzierten als auch geförderten Wohnraum umzusetzen.

Es lässt sich festhalten, dass die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln in Oberhausen das vorhandene Angebot deutlich übersteigt. In den vergangenen Jahren wurde das Regelbudget weitgehend ausgeschöpft oder sogar überzeichnet. Angesichts der aktuellen Zinsentwicklung ist eher mit einer weiteren Zunahme der Nachfrage zu rechnen, was dazu führt, dass zahlreiche Förderanträge in Oberhausen nicht bewilligt werden können. Auch bei der zusätzlichen Quartiersförderung, die über ein landesweites Sonderbudget finanziert wird, ist aufgrund der hohen Nachfrage zu erwarten, dass zukünftig nicht alle Projekte gefördert werden können. Bei einer Festlegung starrer Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei Bauprojekten in Oberhausen muss daher berücksichtigt werden, dass Investoren aufgrund nicht ausreichend vorhandener Wohnraumförderungsbudgets möglicherweise nicht in der Lage sind, diese Vorgaben zu erfüllen, was die Realisierung von Bauvorhaben blockieren könnte.

6. Handlungsoptionen zur Förderung öffentlich gefördertem Wohnungsbaus

Im Folgenden werden die rechtlichen Instrumente vorgestellt, die Kommunen zur Förderung von preisgebundenem Wohnraum zur Verfügung stehen.

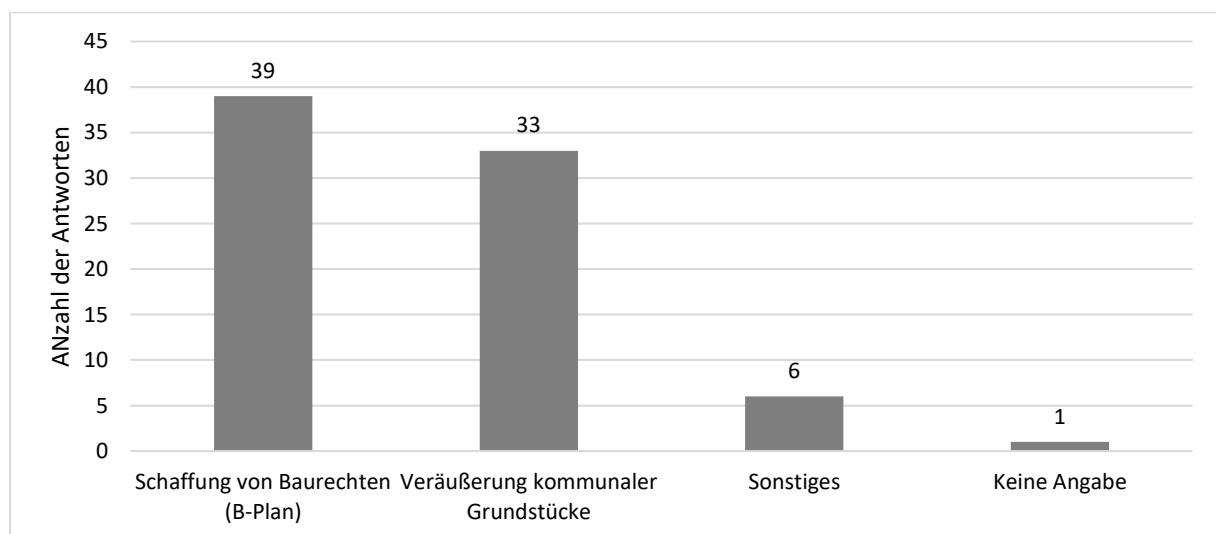
Um einen Überblick über die Anwendung und Gestaltung von kommunalen Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen zu bekommen, haben das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK im Jahr 2022 eine Umfrage bei allen 53 Bewilligungsbehörden für die öffentliche Wohnraumförderung durchgeführt. Insgesamt liegen damit Ergebnisse zu 396 Kommunen vor.

Zum Zeitpunkt der Befragung verfügten 47 der 396 Städte und Gemeinden in NRW (11,9 %) über einen Baulandbeschluss mit der Vorgabe einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. 14 dieser 47 Kommunen (29,8 %) waren dabei kreisfreie Städte, sodass insgesamt 63,6 % der kreisfreien Städte in NRW Quotenvorgaben eingeführt haben.

Betrachtet man den Einsatz von Quotenregelungen im Hinblick auf die zugeordnete Mietstufe zeigt sich ein deutliches Gefälle. Mit abnehmenden Mietniveau verfügen weniger Kommunen über Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zum Zeitpunkt der Befragung wurde Oberhausen der Mietstufe 2 zugeordnet. 21 Kommunen in dieser Mietstufe haben eine Quotenregelung umgesetzt. Im neuerlichen Gutachten zur Erstellung der Gebietskulissen im Jahr 2023 wurde Oberhausen in die Mietstufe 3 eingeordnet.

Die Umsetzung der Quotenvorgabe erfolgt in den Kommunen überwiegend durch die Schaffung von Baurechten in Rahmen von Bebauungsplänen sowie durch die Veräußerung stadteigener Grundstücke (vgl. Abb. 1). In der Studie wird allerdings nicht zwischen Bebauungsplänen mit ergänzendem Vertrag und reinen Angebotsbebauungsplänen differenziert, weshalb hierzu keine genaueren Angaben gemacht werden können.

Abbildung 1: Anwendungsbereich der Quotierung für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau in NRW



Quelle: MHKBD NRW, NRW.Bank 2023: Befragung 2022: Einsatz und Ausgestaltung von kommunalen Quoten für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau im Land Nordrhein-Westfalen

6.1. Schaffung von Baurecht durch Bebauungspläne

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen können Städte rechtsverbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf einer zu entwickelnden Teilfläche des Stadtgebiets festlegen und so die städtebauliche Entwicklung steuern. In § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, in Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB: „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“

Dazu sind die betroffenen Gebiete im Bebauungsplan mit Planzeichen und flächenscharfer Darstellung festzulegen. Dabei kann auch angegeben werden, welcher Anteil der neu geschaffenen Geschoßflächen oder aber auch welcher Anteil an Wohnungen entsprechend zu bauen sind.

Der Bauherr kann jedoch nicht verpflichtet werden, die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung tatsächlich in Anspruch zu nehmen und sich der Mietpreisbindung zu unterwerfen. Stattdessen umfasst die Festsetzung lediglich, dass der bauliche Zustand und der Zuschnitt der Wohnungen den Vorgaben der öffentlichen Wohnraumförderung entspricht. Wird diese sowie alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt, ist dem Bauträger eine entsprechende Baugenehmigung zu erteilen. Um Bauherren über die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB hinaus zur Inanspruchnahme der Wohnbauförderung sowie der Unterwerfung der Mietpreisbindung zu verpflichten, bedarf es zusätzlich des Einsatzes eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB (siehe Kapitel 5.3). In diesem können zwischen der Stadt sowie dem Bauherrn entsprechende Vereinbarung getroffen.

Zur Stärkung der Innenentwicklung und als Reaktion auf die Wohnungsknappheit in vielen deutschen Städten verabschiedete die Bundesregierung im Juni 2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland („Baulandmobilisierungsgesetz“). Mit diesem Gesetz wurde unter anderem das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§9 Abs. 2d BauGB) eingeführt. Der sektorale Bebauungsplan ist thematisch auf den Wohnungsbau begrenzt und ermöglicht es, Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB zu treffen. Das Instrument erlaubt es den Kommunen, die Vorhabenträger zu verpflichten, die geltenden Förderbedingungen (insb. Miet- und Belegungsbindung) der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und sicherzustellen.

Die Regelung ist jedoch zunächst bis zum Ende des Jahres 2024 befristet. Nach Außerkrafttreten der Regelung wird diese auf ihre Wirksamkeit bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geprüft.

Der sektorale Bebauungsplan bietet grundsätzlich die Möglichkeit, öffentlich geförderten Wohnraum gezielt zu fördern. Bislang findet der sektorale Bebauungsplan in den Städten und

Gemeinden Deutschlands nur begrenzte Anwendung, was unter anderem auf eine bestehende Rechtsunsicherheit im Umgang mit diesem neuen Instrument zurückzuführen ist. Angesichts des bevorstehenden Außerkrafttretens der Regelung zum Jahresende wird empfohlen, eine Umsetzung öffentlich geförderten Wohnungsbaus über das Instrument des sektoralen Bebauungsplans nicht weiter zu verfolgen.

Entsprechend der dargelegten Sachlage ergeben sich für die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung nur eingeschränkte Handlungsoptionen. Zur Umsetzung der im Antrag A/17/5329-01 beschlossenen Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnraum besteht die Möglichkeit, bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen Flächen festzusetzen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Dabei kann eine tatsächliche Inanspruchnahme der Wohnraumförderung durch die Bauträger im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht sichergestellt werden.

6.2. Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben

Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) ist ein Bauvorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch im Außenbereich nach § 35 BauGB ist in Ausnahmefällen die Errichtung baulicher Anlagen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan erlaubt. Um sicherzustellen, dass Bauprojekte auch auf solchen Flächen einer Quotenregelung unterliegen, müssten hier für alle Flächen, auf denen mehr als acht Wohneinheiten vorgehsehen sind, entsprechende Bebauungspläne mit einer Festsetzung für öffentlich geförderten Wohnraum gem. *§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB* aufgestellt werden.

Geht ein Antrag auf Baugenehmigung auf einer Fläche ohne rechtskräftigen Bebauungsplan ein, besteht die Möglichkeit, den Bauantrag nach § 15 BauGB zurückzustellen und daraufhin einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Erforderlich ist dabei die Darlegung städtebaulicher Ziele, die durch das zurückgestellte Vorhaben gefährdet würden. Zu bedenken ist dabei, dass ein solches Vorgehen zu großen Rechtsunsicherheiten bei Investoren führt.

Dies würde jedoch mit einem erheblichen Kosten- und Ressourcenaufwand einhergehen und Bauvorhaben verzögern. Neben der Erstellung aller Bebauungspläne wäre es erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Erfüllung der Fördervoraussetzungen für alle Gebäude zu überprüfen.

Wie in Kap. 6.1 dargestellt, kann durch Bebauungspläne lediglich die Erfüllung der baulichen Voraussetzungen der Wohnraumförderung festgesetzt werden können. Der Bauherr ist jedoch nicht verpflichtet, die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung tatsächlich in Anspruch zu nehmen.

Insgesamt kann also festgehalten werden, dass das skizzierte Vorgehen einem enormen Ressourcenaufwand bedarf. Auf der anderen Seite kann nicht sichergestellt werden, dass Mittel der Wohnraumförderung durch den Bauherrn tatsächlich in Anspruch genommen werden. Das Verhältnis von Aufwand und Nutzen ist daher kritisch zu hinterfragen.

6.3. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Ein städtebaulicher Vertrag ist eine Vereinbarung zwischen einer Kommune und einem privaten Investor oder Bauherrn. Sie kommen insbesondere dort zum Einsatz, wo Flächen entwickelt werden sollen, die nicht im kommunalen Besitz, sondern sich im Eigentum eines kooperationsbereiten Grundstückseigentümers befinden. Daher werden städtebauliche Verträge zu meist in direktem Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Im städtebaulichen Vertrag regeln beide Parteien bestimmte Maßnahmen oder Leistungen, die im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung einer Fläche bzw. einem Bauprojekt stehen. Solche Verträge sind im § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Durch das Instrument des städtebaulichen Vertrags wird die hoheitliche Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen hinsichtlich der Baulandentwicklung deutlich erweitert. So können neben der Übertragung der Kostenlast an den Vorhabenträger (u.a. für Erschließung) auch Vereinbarungen getroffen werden, die die Kommune nicht über einen Bebauungsplan festsetzen kann. Die wichtigsten Regelungsinhalte eines städtebaulichen Vertrags werden in § 11 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Dazu zählen unter anderem die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten (sogenannte Durchführungsverträge nach Nr. 1), die Unterstützung und Sicherstellung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Planungsverträge nach Nr. 2) sowie die Übernahme von Kosten für gemeindliche Entwicklungs- und Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit städtebaulichen Projekten (Kostenübernahmeverträge nach Nr. 3). Die Aufzählung ist dabei nicht als abschließend zu verstehen. Stattdessen können alle in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange mit städtebaulicher Relevanz als Regelungsgegenstand in einem städtebaulichen Vertrag aufgeführt werden. So kann auch die Festlegung einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als Vertragsinhalt festgehalten werden.

Im Rahmen der Bauordnung ist eine Baugenehmigung dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Erfüllung der im städtebaulichen Vertrag festgehaltenen Leistungen und Pflichten durch den Vorhabenträger sind darüber hinaus durch geeignete Instrumente sicherzustellen (z.B. Bankbürgschaft, Patronatserklärung, dingliche Sicherung durch Grundstücksbelastung, Vertragsstrafe). In der Regel müssen Vorhabenträger zudem nachweisen, dass Sie den Verpflichtungen nachkommen (z.B. Baulasten- oder Grundbucheintrag).

6.4. Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken

Grundsätzlich größere Handlungsspielräume zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung sowie zur Förderung bezahlbaren Wohnens bestehen auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden und die perspektivisch wohnbaulich entwickelt werden könnten. Durch den Verkauf von Grundstücken im Rahmen von Vergabeverfahren bzw. durch Vereinbarungen in Kaufverträgen ergeben sich den Kommunen direkte Einflussmöglichkeiten auf die wohnungspolitischen Ziele. So können unter anderem vertragsgebundene Verpflichtungen, wie die Errichtung eines bestimmten Anteils an gefördertem Wohnraum, festgelegt werden. Viele Städte

nutzen zudem das Instrument der Konzeptvergabe, bei der Grundstücke nicht an den Höchstbietenden veräußert, sondern qualitative Kriterien wie der Anteil geförderten Wohnraums, berücksichtigt werden.

Grundlage einer solchen aktiven Bodenpolitik ist zwangsläufig der städtische Besitz oder Erwerb von Flächen. Der strategische Ankauf von Flächen mit Entwicklungspotenzial im Rahmen einer langfristigen Bodenbevorratungspolitik wurde in Oberhausen – wie auch in den meisten deutschen Städten – aufgegeben. Nicht zuletzt zur Haushaltskonsolidierung wurden verstärkt städtische Bodenvorräte aufgegeben. Vor dem Hintergrund der weiter angespannten Haushaltslage, gestiegener Bodenpreise sowie des aktuellen wohnungspolitischen Handlungsdrucks kann von einer Wiederaufnahme einer langfristigen Bodenbevorratungspolitik gegenwärtig nicht ausgegangen werden.

Stattdessen nutzen Kommunen vermehrt Möglichkeiten zum kurzfristigen Zwischenerwerb von Flächen. So entwickelt beispielsweise die Stadt Münster Flächen im Außenbereich nur dann als Bauland, wenn die Eigentümer zuvor mindestens 50 % der Fläche an die Stadt veräußert hat. Auf dieser Fläche realisiert die Stadt Münster dann ihre wohnungspolitischen Ziele durch die Grundstücksvergabe nach städtisch festgelegten Kriterien.

6.5. Höhe der Quote

Der zugrundeliegende Antrag A/17/5329-01 sieht die Umsetzung einer Quote von mindestens 25 % bis maximal 35 % vor. Diese Quoten werden in den Umsetzungsmöglichkeiten in Kapitel 7 aufgegriffen. Die Höhe der Quote basiert dabei auf einer politischen Entscheidung und lässt sich nicht ausschließlich statistisch begründen. Stattdessen spielen verschiedene Einflussfaktoren eine Rolle, wie der lokale Wohnungsbestand und die Wohnungsnachfrage, das Zinsniveau, die Förderkonditionen und das zur Verfügung stehende Budget.

Im Rahmen der Experteninterviews konnte festgehalten werden, dass die vorgeschlagene Spanne der Quoten grundsätzlich denkbar und qualitativ sinnvoll erscheint, sofern ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. In Oberhausen zeigt sich jedoch, dass die Umsetzung einer solchen Quote durch das verfügbare Budget blockiert wird. Im Rahmen der Regelbudgets lassen sich voraussichtlich weder 25 % noch 35 % der fertigzustellenden Wohngebäude finanzieren. Ergänzend ergeben sich Möglichkeiten über den Programmteil der Quartiersförderung, bei dem Großprojekte mit über 70 Wohneinheiten (in Einzelfällen auch weniger Wohneinheiten möglich) gefördert werden können, wobei diese über ein landesweites Sonderkontingent finanziert werden.

Dennoch zeigt sich, dass angesichts der vorhandenen Fördersummen, der Baufertigstellungszahlen und der verfügbaren Flächenpotenziale im Verhältnis zum bestehenden Wohnungsbestand (ca. 108.000 Wohnungen in Oberhausen) kein spürbarer Effekt auf die Gesamtversorgung zu erwarten ist. Daher erscheint es notwendig, verstärkt Lösungen im Umbau und der Modernisierung des bestehenden Wohnraums zu suchen, um langfristig eine nachhaltige Verbesserung des Wohnungsangebots zu erreichen.

7. Fazit und Empfehlung für weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, die in den folgenden Varianten aufgezeigt sind. Die Vorzugsvariante(n) soll(en) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden, um ein entsprechendes Gewicht in der bauleitplanerischen Abwägung zu erhalten.

Im Folgenden wird im Regelfall mit Blick auf die rechtlichen Instrumente von einer Quote von 25% ausgegangen. Bei den flexiblen Varianten wird entsprechend darauf hingewiesen.

Um auch eine qualitative Steuerung hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfe vorzunehmen, wird dort wo es möglich ist, eine Lenkung hin zu barrierefreien oder familienfreundlichen (großen) Wohnungen berücksichtigt.

Generell findet die Neubautätigkeit in Oberhausen in einem verhältnismäßig geringen Umfang und unterhalb der Nachfrage statt. Aus diesem Grunde sollten Festlegungen vermieden werden, welche die Bautätigkeit quantitativ einschränken.

Variante 1: Durchsetzung der Quote durch Festsetzung in Bebauungsplänen

Bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass beim Neubau von Wohnprojekten mit mehr als acht Wohneinheiten 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, Flächen für öffentlich geförderten Wohnraum in Bebauungsplänen festzusetzen. Die möglichen Festsetzungen beschränken sich jedoch darauf, die baulichen Förderbedingungen sicherzustellen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan lediglich die *baulichen* Voraussetzungen für geförderten Wohnungsbau verpflichtend festsetzt, jedoch keine Garantie für die tatsächliche Umsetzung mit Inanspruchnahme der Förderung bietet. Demzufolge steht es Investoren frei, ob sie geförderten Wohnraum errichten oder frei finanzierten Wohnraum, der die baulichen Anforderungen der Wohnraumförderung berücksichtigt. Mit Blick auf die angestrebte Wirkung kann dieser Ansatz als wenig zielführend bewertet werden, da nur die entsprechenden baulichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Sie weist jedoch die Nachteile auf, dass einerseits die architektonische Flexibilität eingeschränkt ist und andererseits alle Bauanträge hinsichtlich ihrer Konformität mit den Wohnraumförderungsbedingungen zu prüfen wären, was einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bedeutet. Eine weitergehende nachfrageorientierte Steuerung ist nicht möglich. Zudem wären Bauherren – ggf. ohne eine Förderung erhalten zu können – in der Ausgestaltung der Bauten beschränkt, was unter Umständen nicht den Bedürfnissen der (in diesem Fall frei finanzierenden) Nachfrager entspricht. Aus diesen Gründen erscheint diese Variante nicht zielführend.

Variante 2: Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben durch zusätzliche Bauleitplanung

Zur Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben ab 8 Wohneinheiten werden im gesamten Stadtgebiet für Flächen bei denen Wohnbauprojekte geplant sind Bebauungspläne erstellt, sofern diese mehr als acht Wohneinheiten vorsehen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird dabei festgesetzt, dass beim Neubau von Wohnprojekten mit mehr als acht Wohneinheiten 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Außerhalb per Bebauungsplan beplanter Bereiche richtet sich die Frage nach der baulichen Zulässigkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB. Hier können Bauvorhaben unter bestimmten Umständen auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigt werden. Regelmäßig sind diese in zusammenhängend bebauten Ortsteilen zulässig (§ 34 BauGB). Um die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auch in diesen Fällen nutzen zu können, wäre eine flächendeckende Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, was jedoch mit hohen Kosten und einem sehr erheblichen Zeit- und Personalaufwand verbunden wäre. Darüber hinaus gelten die gleichen Vor- und Nachteile von Variante 1. Diese Variante würde somit einen enormen Verwaltungsaufwand erzeugen, Bauvorhaben verzögern und verteuern und gleichzeitig keinen oder geringen Nutzen bringen, weshalb auch hiervon abgeraten wird.

Variante 3: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit fester Quote als Bedingung für einen Bebauungsplan

Die Schaffung von Planungsrecht für Dritte durch Bebauungspläne wird davon abhängig gemacht, dass in ergänzenden städtebaulichen Verträgen vereinbart wird, dass 25 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden müssen. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Großteil dieser Wohnungen barrierefrei oder für große Familien geeignet ist (mind. 3 Schlafzimmer).

Eine effektivere Möglichkeit zur Sicherstellung von sozialem Wohnungsbau ergibt sich auf den Grundstücken Dritter durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Rahmen der Baurechtschaffung. Diese Verträge ermöglichen es, eine rechtlich verbindliche Verpflichtung des Investors zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum festzuschreiben. Zugleich können durch die Vertragsgestaltung wirtschaftliche Interessen der Investoren und städtebauliche Anforderungen der Kommune in Einklang gebracht werden. Diese Vorgehensweise bietet theoretisch eine verlässliche Grundlage, um sozial geförderten Wohnraum tatsächlich zu schaffen.

Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau in Oberhausen durch die jährlich überzeichneten Regelbudgets der Wohnraumförderung stark eingeschränkt wird. Sind die Mittel aufgebraucht, können ohne zusätzliche Mittel des Landesministeriums keine weiteren Förderanträge bewilligt werden. Wenn die Förderung zur Bedingung für Baurechtschaffung gemacht wird, könnte dies dazu führen, dass der Wohnungsneubau blockiert wird, sobald nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen. Somit wird auch von dieser Variante abgeraten. Aus diesem Grund wird diese pauschale Festlegung ebenfalls nicht empfohlen.

Variante 4: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit dynamischer Quote bei Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan

Die Schaffung von Planungsrecht für Dritte durch Bebauungspläne wird davon abhängig gemacht, dass in ergänzenden städtebaulichen Verträgen vereinbart wird, dass 25 % - 35 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden sollen, sofern eine Förderung in der entsprechenden Höhe sichergestellt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fördermittel wird bei der Festschreibung der Höhe der vertraglichen Quote berücksichtigt. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Großteil dieser Wohnungen barrierefrei oder für große Familien geeignet ist (mind. 3 Schlafzimmer).

Für große Bauvorhaben mit quartiersbildenden Charakter stellt das Landesministerium unter bestimmten Kriterien ein landesweites Sonderkontingent bereit, welches das städtische Regelbudget nicht belastet. Dies ermöglicht es, unter Umständen trotz überzeichneter kommunaler Regelbudgets Quartiere mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum zu entwickeln. Dennoch kann auch hier keine Förderzusage zugesichert werden. Um den Rahmenbedingungen fehlender Wohnraumförderungsbudgets gerecht zu werden, könnte die Einführung einer dynamischen Quotenregelung in Erwägung gezogen werden. Diese sieht vor, grundsätzlich einen Anteil von 25 % - 35 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei Neubauprojekten umzusetzen, wobei diese Vorgabe jedoch unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Förderantrags steht. Hierbei ist auf die Mindestgröße für die Quartiersförderung von mehr als 70 zu fördernden Wohneinheiten zu verweisen, sodass nur größere Vorhaben in Betracht kommen. Bei Annahme einer Quote von 25 % entspricht dies Vorhaben mit insgesamt mindestens 280 (geförderten und frei finanzierten) neu zu errichtenden Wohneinheiten. Entsprechend umfasst diese Variante nicht alle Bebauungspläne.

Wenn über das städtische Regelbudget sowie das landesweite Sonderbudget der Quartiersförderung keine Mittel für die Förderung bereitgestellt werden, kann entsprechend von der Quotenregelung abgewichen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, was auch eine zukünftige Flexibilität durch Vertragsänderungen ermöglicht. Auch eine Anpassung der Quotenhöhe nach unten könnte in Betracht gezogen werden, falls die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den Investor nicht gegeben ist. Diese Flexibilität gewährleistet, dass der Wohnungsbau in Oberhausen vorangetrieben wird, ohne dass Investitionen gefährdet oder Bauvorhaben blockiert werden. Ein entsprechender Verwaltungsaufwand im Rahmen der Vorabstimmungen sind bei dieser Variante zu berücksichtigen, da frühzeitig Verhandlungen mit dem Land und den möglichen Investoren geführt werden müssen. Diese Variante scheint als ein gangbarer Weg die Zielsetzung weit möglichst umzusetzen und wird aus diesem Grund für die Beschlussfassung empfohlen.

Variante 5 (ergänzend möglich): Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken

Bei der Veräußerung städtischer Grundstücke ist sicherzustellen, dass 25 % - 35 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden sollen, sofern eine Förderung in der entsprechenden Höhe sichergestellt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fördermittel wird bei der Festschreibung der Höhe der vertraglichen Quote berücksichtigt. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Großteil dieser Wohnungen barrierefrei oder für große Familien geeignet ist (mind. 3 Schlafzimmer).

Es bestehen grundsätzlich größere Handlungsspielräume auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden und die perspektivisch wohnbaulich entwickelt werden könnten. Durch den Verkauf von Grundstücken im Rahmen von Vergabeverfahren bzw. durch Vereinbarungen in Kaufverträgen können unter anderem vertragsgebundene Verpflichtungen, wie die Errichtung eines bestimmten Anteils an gefördertem Wohnraum, festgelegt werden. Viele Städte nutzen dabei das Instrument der Konzeptvergabe, bei der Grundstücke nicht an den Höchstbietenden veräußert, sondern qualitative Kriterien wie der Anteil geförderten Wohnraums, berücksichtigt werden. Leider ist die Stadt Oberhausen nicht in Besitz von nennenswerten Baulandpotenzialen. Jedoch kann diese Variante in Einzelfällen zusätzlich zu den Varianten 1 - 4 erfolgen, weshalb auch diese Variante als Ergänzung zu Variante 4 empfohlen wird.

Abschließend kann festgehalten werden, dass obwohl viele günstige Wohnungen zur Verfügung stehen, ein stärkerer Einsatz von Wohnraumförderung grundsätzlich vor dem Hintergrund der Bedarfe in bestimmten Ausstattungsstandards sinnvoll ist. Aktuell wird der Einsatz jedoch insbesondere durch die Verfügbarkeit der Landesmittel begrenzt. Langfristig kann sich die Marktsituation durch geänderte Förderkonditionen oder niedrigere Zinsen im frei finanzierten Segment wieder ändern. Aus diesem Grunde erscheint es sinnvoll, dass dort, wo rechtlich und verwaltungstechnisch möglich, auf eine langfristige und kontinuierliche Projektierung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung hinzuarbeiten. Dies ist jedoch wie vorstehend begründet nur in einigen der Fallvarianten sinnvoll.

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)



Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)

Auftraggeber:

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Auftragnehmer:

RegioKontext GmbH
Kantstr. 92
10627 Berlin

Bearbeitung:

Lena Abstiens (Projektleitung), Hendrik Schlichting, Arnt von Bodelschwingh

Beratung:

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich

Berlin, 21. Dezember 2023

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise	7
2 Modell zur Bestimmung der Gebietskulissen	11
2.1 Indikatorengestützte Berechnungen	12
2.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene	12
3 Indikatorengestützte Berechnungen (Baustein 1)	14
3.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und verwendete Indikatoren	14
3.1.1 Kostenniveau Mietwohnraum	14
3.1.2 Kostenniveau Eigentum	15
3.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	16
3.1.4 Bedarfsniveau Eigentum	17
3.2 Übersicht der Indikatoren	18
3.3 Methodische Umsetzung	20
3.4 Zwischenergebnisse der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1)	28
4 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)	33
4.1 Regelgeleitetes Verfahren	33
4.2 Zwischenergebnisse der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	36
5 Erstellung der Gebietskulissen	40
5.1 Kostenniveau Mietwohnraum	40
5.2 Kostenniveau Wohneigentum	43
5.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	46
5.4 Bedarfsniveau Eigentum	49
6 Fazit	52
7 Literatur	53
8 Anhang	55
8.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan	56
8.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen	57
8.3 Übersichtsblätter Indikatoren	70

8.3.1	Angebotsmieten (Status)	71
8.3.2	Angebotsmieten (Dynamik)	73
8.3.3	Angebotspreise (Status)	75
8.3.4	Angebotspreise (Dynamik)	77
8.3.5	Bodenpreise	79
8.3.6	Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians	81
8.3.7	Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians	83
8.3.8	Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians	85
8.3.9	Empfänger/innen Asylbewerberregelungen 2022	87
8.3.10	Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050	89
8.3.11	Entwicklung der Haushalte 2022–2050	91
8.3.12	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	93
8.3.13	Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt	95
8.3.14	Bezug von Wohngeld	97
8.3.15	Studierende	99
8.3.16	Auszubildende	101

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens	11
Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen	11
Abbildung 3: Datenbearbeitungsprozess, schematisch	20
Abbildung 4: Schematische Darstellung der Klassierung anhand des Medians und der mittleren absoluten Abweichung	27
Abbildung 5: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung	29
Abbildung 6: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung	30
Abbildung 7: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung	31
Abbildung 8: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung	32
Abbildung 9: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	36
Abbildung 10: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	37
Abbildung 11: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	38
Abbildung 12: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	39
Abbildung 14: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum	41
Abbildung 14: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2023	42
Abbildung 16: Verteilung Kostenniveau Eigentum	44
Abbildung 16: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2023	45
Abbildung 18: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum	47
Abbildung 18: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2023	48
Abbildung 20: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum	50
Abbildung 20: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2023	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die ausgewählten Indikatoren mit Informationen zu Datenquellen und -stand sowie Zuordnung zur Kulisse	18
Tabelle 2: Spezifische Nachfragegruppen und bevölkerungsbasierte Gewichtung	24
Tabelle 3: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse	25
Tabelle 4: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen.....	27
Tabelle 5: Klassengrenzen der Gebietskulissen	28
Tabelle 6: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung)	28
Tabelle 7: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum	40
Tabelle 8: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum	43
Tabelle 9: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum ...	46
Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum.....	49

Expertinnen und Experten

Für die erneute Konsultation im Zuge der Aktualisierung danken wir:

Erik Uwe Amaya, Haus und Grund RHEINLANDWESTFALEN

Rudolf Graaff, Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e.V.

Cara Steinke, Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e.V.

Dorothee Heimann, Landkreistag Nordrhein-Westfalen

Sebastian Klöppel, Städtetag Nordrhein-Westfalen

Jason Krstic, BfW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Carolin Krüger-Willim, NRW.BANK

Rebecca Niersmann, NRW.BANK

Julia Meininghaus (Stadt Dortmund), Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
(KomWoB)

Oliver Niermann, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Tim Treude, Haus und Grund Nordrhein-Westfalen e.V.

Hans-Jochem Witzke, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

André Juffern, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

Daniel Zimmermann, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise

Anlass

Im Jahr 2020 wurde ein neues Modell zur Erstellung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen entwickelt. Es kam im selben Jahr erstmals zur Anwendung¹ (Grundlage für das Förderprogramm 2021). Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt geändert, unter anderem durch die Corona-Pandemie, Lieferengpässe, Steigerungen der Baukosten und ein verändertes Zinsniveau. Hinzu kamen der wachsende Zuzug geflüchteter Menschen (u. a. aus der Ukraine), der Fachkräftemangel und die zuletzt stagnierende Konjunktur. Um den aktuellen Entwicklungen und sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und sie förderseitig adressieren zu können, ist eine regelmäßige Aktualisierung der Gebietskulissen essenziell. So lassen sich gewandelte Bedarfe und Marktsituationen sachgerecht aufgreifen. Im Jahr 2024 steht die nächste Anpassung der Wohnraumförderung (Förderrichtlinie 2024) an. Als Grundlage dafür sollen die Gebietskulissen aktualisiert werden.

Dieser kontinuierliche Anpassungsprozess spiegelt das übergeordnete Ziel der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wider: die Schaffung eines bedarfsgerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebots. Die Fördermaßnahmen sollen dabei nicht nur aktuellen Trends und Herausforderungen Rechnung tragen, sondern auch die Grundlage für langfristig tragfähige Lösungen bieten. Die Förderung zielt vor allem auf mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau, Modernisierung von Wohnraum und Eigentumsbildung ab. Dabei stehen die Marktentlastung in Ballungsräumen, aber auch Umstrukturierungen in Regionen mit Leerständen im Fokus. Eine Förderung, die für alle Kommunen des Landes gleiche Konditionen und Volumina bereithält, würde der Heterogenität Nordrhein-Westfalens nicht gerecht. Aus diesem Grund setzt das Land Nordrhein-Westfalen schon seit vielen Jahren auf eine **quantitativ begründete, räumliche Differenzierung der Förderung**: die Gebietskulissen. Damit erfüllt das Land Nordrhein-Westfalen den gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-

¹ RegioKontext 2020: Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen): Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Berlin.

Westfalen (WFNG NRW) festgeschriebenen Fördergrundsatz, wonach bei der Förderung die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

Ziel des Gutachtens

Ziel des Gutachtens ist die Aktualisierung der Gebietskulissen zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Dabei steht die **Aktualisierung der verwendeten Daten** im Vordergrund, die 2020 entwickelte und angewandte Methodik wird grundsätzlich beibehalten. Die Gebietskulissen werden für die beiden Förderbereiche Mietwohnraum und Eigentum und das jeweilige Kosten- und Bedarfsniveau im Landesvergleich bestimmt. Das Kostenniveau bildet die lokalen Investitionsbedingungen ab. Das Bedarfsniveau erfasst die lokalen Wohnraumbedarfe für den jeweiligen Förderbereich. Anhand der Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung trifft das Gutachten Feststellungen zu folgenden Fragen:

- Wie sind die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnraum und Eigentum? (Kostenniveau: Mietniveau, Kostenkategorie)
- Wie hoch ist der örtliche Bedarf bei Mietwohnraum und Eigentum? (Bedarfsniveau)

Im Ergebnis werden **alle 396 Kommunen** des Landes Nordrhein-Westfalen in jeweils vier Niveaustufen nach Kosten- und nach Bedarfsniveau sowohl für Mietwohnraum wie auch für Eigentum eingruppiert. Auf Grundlage der **Kostenniveaus** werden – dem Gutachten nachgelagert – die kleinräumige Förderintensität und die Konditionen der Förderung bestimmt. Anhand der **Bedarfsniveaus** wird – ebenfalls dem Gutachten nachgelagert – durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) ermittelt, in welcher Höhe Förderkontingente für die Kommunen bzw. Bewilligungsbehörden erforderlich sind. Damit liefert dieses Gutachten das räumliche Grundraster für die zentralen Steuerungsgrößen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen.

Vorgehensweise

Maßgabe der Aktualisierung der Gebietskulisse war die methodische Kontinuität zur Erstellung der Gebietskulissen im Jahr 2020. Den im Gutachten 2020 festgelegten Arbeitsschritten folgt

die vorgelegte Aktualisierung in allen wesentlichen Punkten². Diese beruhen auf einem zweistufigen Verfahren: Im **ersten Schritt** wurden alle Kommunen mithilfe indikatorengestützter Berechnungen einheitlich bewertet. Dafür wurden passende Indikatoren ausgewählt, die Rohdaten bereinigt sowie die mehrstufigen Berechnungsschritte festgelegt.

Ausgehend von dem Befund, dass sich wohnungspolitische Handlungsbedarfe nicht allein und unmittelbar rein indikatorengestützt ermitteln lassen, wurden die Ergebnisse in einem **zweiten Schritt** einer raum-strukturellen Analyse und Anpassung unterzogen, um wichtige räumliche und strukturelle Effekte abbilden zu können. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass bestimmte räumliche Wirkungszusammenhänge nicht an den Grenzen der Kommunen Halt machen. Diese regelgeleitete landesweite Anpassung basiert ebenfalls auf den im vorherigen Gutachten etablierten Vorgehensweisen (Modifikation siehe Kapitel 4.1).

Konsultation von Expertinnen und Experten der öffentlichen Wohnraumförderung

Das vorliegende Gutachten und die Gebietskulissen sind als hinter der Förderung stehende Systematiken zu verstehen, die Einfluss auf Prozesse des Wohnungsbaus haben. Die Akzeptanz von Prozess und Ergebnissen bei regionalen Akteurinnen und Akteuren ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Aus diesem Grund wurden, wie auch 2020, bereits frühzeitig die Verbände der Kommunen, der Wohnungsmarktbeobachtung und der Wohnungswirtschaft im Rahmen zweier Veranstaltungen informiert und angehört. Im Zuge des Bearbeitungsprozesses im Jahr 2020 wurden Leitsätze zur Erstellung der Gebietskulissen erarbeitet, die auch weiterhin ihre Gültigkeit behielten (siehe Kasten 1, Leitsätze, Seite 10). Dankenswerterweise haben die Expertinnen und Experten aus den Verbänden ihre Expertise, Erfahrung und spezifisches Wissen auch in die Aktualisierung der Gebietskulissen eingebracht.³ In der ersten Sitzung ging es dabei insbesondere um die Erfahrungen der Teilnehmenden mit den Gebietskulissen sowie um den Grundansatz, die Aktualisierung der Gebietskulissen in methodischer Kontinuität durchzuführen. In der zweiten Sitzung wurden die umgesetzten Modifikationen sowie die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.

² Die wesentlichen Bearbeitungsschritte und Erläuterungen zur Methodik wurden auch im Aktualisierungsgutachten übernommen. Kleinere Abweichungen werden in Kapitel 3 und 4 benannt. Für weitere Ausführungen, wie beispielsweise zur Auswahl und formalen Prüfung der Indikatoren, sei auf das Gutachten von 2020 verwiesen. Siehe RegioKontext 2020: 16ff

³ Übersicht: Seite 6.

Leitsätze

Kasten 1

Reichweite:

1. Die Einordnung der Kommunen in bis zu vier (+) Klassen der Gebietskulissen bestimmt nicht über die Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität der Förderung. Die Gebietskulissen bilden das Grundraster für die nachgelagerte Konditionierung, welche durch das Ministerium vorgenommen wird.

Räumliche Schärfe und Einheitlichkeit der verwendeten Daten:

2. Die Erstellung der Gebietskulissen – und damit die Klassierung der Gemeinden – soll möglichst kleinräumig erfolgen.
3. Es sind Daten zu verwenden, die flächendeckend verfügbar sind und nach einheitlicher Erhebungsmethodik vorliegen.
4. Die Gemeindeebene wird dementsprechend sowohl für die Indikatoren der Berechnung des Kostenniveaus als auch des Bedarfsniveaus priorisiert.
5. Die verwendeten Daten für die Indikatoren sind flächendeckend verfügbar und mit einheitlicher Methodik erhoben. Amtliche Statistiken des Landes Nordrhein-Westfalens und des Statistischen Bundesamtes werden bevorzugt verwendet.

Handlungsbedarfe und Indikatoren:

6. Die einzelnen Indikatoren weisen einen Handlungsbedarf für die Wohnraumförderung aus. Auswahl und Gewichtungen von Indikatoren für eine Gebietskulisse sind sachlich zu begründen.

Handlungsbedarfe im regionalen Kontext:

7. Kommt es bei benachbarten Kommunen zu einem Unterschied von mehr als einer Stufe im Bereich Kostenniveau Miete, so ist diese Fallkonstellation genauer zu betrachten.
8. Dies gilt in besonderer Weise für Kommunen, die an M4+-Kommunen angrenzen, und für diese Entlastungsfunktionen übernehmen können. *(Dies wurde im weiteren Prozess auf Kommunen mit der höchsten Einstufung in der jeweiligen Gebietskulisse erweitert.)*

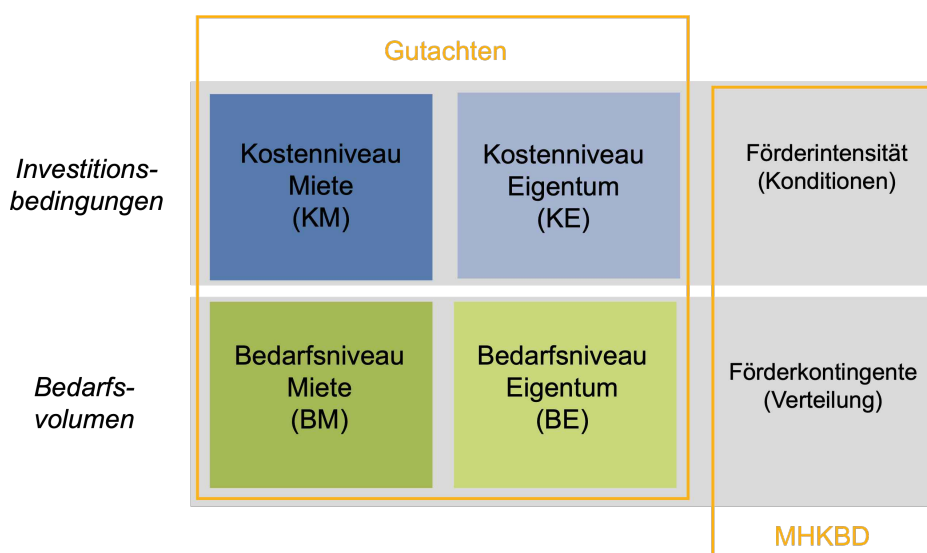
Aktualisierung bedeutet Veränderung(-sbedarf):

9. Die Aktualisierung der Gebietskulissen erfolgt aus dem Verständnis, dass realen Veränderungsprozessen Rechnung getragen werden muss. Dies verdeutlicht, dass von einer Veränderung der Klassierung einzelner Kommunen ausgegangen werden muss.

2 Modell zur Bestimmung der Gebietskulissen

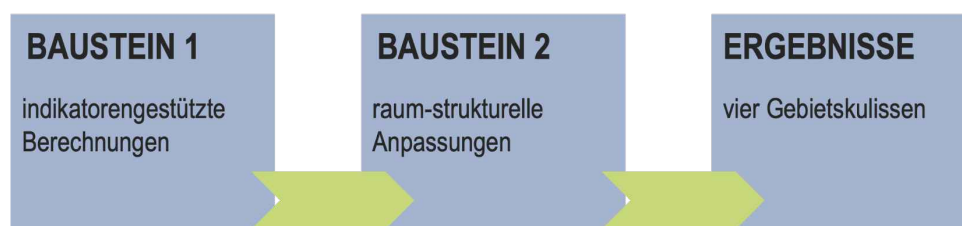
Das Modell hat die Einordnung der Kommunen im Rahmen der vier Gebietskulissen zum Ziel. Diese Einordnung dient dazu, die regionale Heterogenität der Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit Blick auf die Wohnraumförderung systematisch und sachgerecht abzubilden. Daran anknüpfend können durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Unterschiede in Förderintensität und Förderkontingent festgelegt werden (Abbildung 1).

Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens



Das Modell beruht auf zwei Bausteinen (siehe Abbildung 2). Mithilfe von indikatorengestützten Berechnungen wird zunächst eine erste Eingruppierung der Kommunen innerhalb der vier Gebietskulissen vorgenommen (Baustein 1; siehe Kapitel 2.1 und Kapitel 3). Diese Eingruppierung wird in einem zweiten Schritt raum-strukturell angepasst (Baustein 2; siehe Kapitel 2.2 und Kapitel 4).

Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen



2.1 Indikatoren-gestützte Berechnungen

Die indikatoren-gestützte Einordnung der Kommunen in jeweils vier Klassen bildet den Kern des Modells. Dabei sind die Güte und Verfügbarkeit von aussagekräftigen Daten von hoher Relevanz. Bei der Auswahl der Datengrundlagen sind amtliche Statistiken zu bevorzugen. Um Nivellierungseffekte zu verringern, soll auf einer möglichst kleinräumigen Ebene gearbeitet werden, für die gleichzeitig noch flächendeckend verfügbare und nach einheitlicher Methodik erhobene Daten vorliegen. Diese Ebene ist die Gemeindeebene und wird sowohl für die Erstellung der Gebietskulissen zum Kostenniveau wie auch zum Bedarfsniveau verwendet (siehe Leitsätze 2 bis 5).

Die Indikatoren dienen der Beschreibung der regionalen Heterogenität nordrhein-westfälischer Kommunen mit Blick auf folgende Fragestellungen:

- Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Miete)
- Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Wohneigentum dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Eigentum)
- Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Mietwohnraum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Miete)
- Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Wohneigentum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Eigentum).

→ Zur Auswahl der Indikatoren siehe Kapitel 3.1, Übersichtsblätter siehe Kapitel Kapitel 8.3.

2.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene

Das indikatoren-gestützte Modell zielt darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben (Kapitel 3). Für eine sachgerechte Differenzierung dieses Zwischenergebnisses sind zusätzlich raum-strukturelle Zusammenhänge mitzubetrachten, da diese zusätzliche Effekte auf die Kosten- und Bedarfsniveaus einzelner Kommunen haben können. Dies betrifft beispielsweise raumwirksame Faktoren wie zentralörtliche Funktionen, mögliche Entlastungseffekte über kommunale Grenzen hinweg.

Aus diesem Grund wird im zweiten Schritt – nach der statistisch-quantitativen Bearbeitung – eine raum-strukturelle Anpassung vorgenommen (Kapitel 4). Diese setzt sich aus mehreren einzelnen Schritten zusammen, durch die große Unterschiede benachbarter Kommunen

untereinander (insbesondere bei Kommunen mit der höchsten Einstufung), aber auch der unterschiedlichen Niveaustufen innerhalb der gleichen Kommune abgemildert werden. In diesem zweiten Schritt ist nur eine **Aufstufung** von Kommunen vorgesehen.

Die raum-strukturelle Anpassungsebene orientiert sich an folgenden Fragestellungen:

- Welche **Versorgungsfunktionen** übernimmt eine Kommune im regionalen Kontext?
- Welche **Entlastungsfunktionen** übernimmt eine Kommune im regionalen Kontext?
- Wo gibt es eine große Diskrepanz zwischen Bedarfs- und Kostenniveaustufe je Förderbereich? (**Kongruenz der Befunde**)?
- Wo ergeben sich im Vergleich zur bisher gültigen Gebietskulisse **überdurchschnittliche Herabstufungen**?

→ *Zu den Regeln der raum-strukturellen Aufwertungen siehe Kapitel 4.1.*

3 Indikatorengestützte Berechnungen (Baustein 1)

Die Auswahl der Indikatoren für die einzelnen Kulissen wurde jeweils auf Grundlage der in Kapitel 2.1 vorgelegten Fragestellungen vorgenommen. Die Indikatoren wurden analog zur Erstellung der Gebietskulissen 2020 verwendet und kamen nur dann in Frage, wenn sie die Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung nachweislich adressieren konnten und den Anforderungen an die Datenqualität entsprachen⁴. Eine Beschreibung der für das Modell ausgewählten Indikatoren findet sich im Anhang (Übersichtsblätter unter Kapitel 8.3).

3.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und verwendete Indikatoren

Im Folgenden werden für die einzelnen Gebietskulissen Hypothesen aufgegriffen, die im Zuge der Erstellung der Gebietskulissen formuliert wurden, und die abbilden, wie sich die jeweilige Kulisse im **Idealfall** beschreiben ließe. Ausgehend davon werden einzelne Indikatoren abgeleitet, welche die Beschreibung der jeweiligen Kulisse ermöglichen. Die verwendeten Indikatoren wurden hinsichtlich ihrer Aussagekraft für die jeweilige Kulisse, der Aktualität, der flächendeckenden Verfügbarkeit, der Vergleichbarkeit und ihrer Amtlichkeit geprüft. Diese Kriterien wurden auch in der vorliegenden Aktualisierung gewahrt. Die flächendeckende Verfügbarkeit der Daten ist von besonderer Relevanz: Einerseits sollten flächendeckende Kulissen erstellt werden und andererseits können nur Daten aus einheitlicher Quelle mit der gleichen Erhebungs- und Verarbeitungsmethodik dazu verwendet werden, das Gefüge der Kommunen zueinander festzustellen.

3.1.1 Kostenniveau Mietwohnraum

Die Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau im Verhältnis der Kommunen zueinander erfassen.

Hypothese: Die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau ließen sich im Idealfall beschreiben anhand der lokalen Baukosten, der Bodenpreise für Geschosswohnungsbau und des Mietniveaus, weil sich daraus die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität eines Bauvorhabens ergibt.

⁴ RegioKontext 2020: 20ff.

Beschreibung: Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u. a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine zentrale Kenngröße dar. Eine Steigerung der Höhe der Angebotsmieten innerhalb der letzten Jahre kann anzeigen, in welchen Kommunen sich die Investitionsbedingungen künftig verändern werden. Die Preise für das Bauland sind eine wichtige Determinante bei Kosten für Neubau und stellen so eine weitere wichtige Kenngröße zur Differenzierung der örtlichen Investitionsbedingungen dar. Die Baukosten werden nicht lokalspezifisch erfasst und können somit mangels Einheitlichkeit **nicht** der Differenzierung für die Gebietskulissen dienen.

Verwendete Indikatoren:

- Status der Angebotsmieten
- Dynamik der Angebotsmieten
- Baulandpreise

→ *Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.*

3.1.2 Kostenniveau Eigentum

Die Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für die Bildung von Wohneigentum (Neubau, Erwerb) im Verhältnis der Kommunen zueinander erfassen.

Hypothesen: Die örtlichen Investitionsbedingungen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ließen sich im Idealfall abbilden durch die Preise für Bauland (für individuellen Wohnungsbau und für Geschosswohnungsbau) und die lokalen Baukosten für Wohnungsbau. Die Investitionsbedingungen für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen (beide im Neubau oder Bestand) ließe sich im Idealfall abbilden durch die Kaufpreise von Wohneigentum.

Beschreibung: Die Preise für das Bauland sind eine wichtige Determinante der Kosten für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Bodenpreise stellen eine wichtige Kenngröße zur Differenzierung der örtlichen Investitionsbedingungen dar. Die Höhe des Kaufpreises bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen determiniert die Investitionsintensität. Eine Steigerung der Kaufpreise innerhalb der letzten Jahre kann anzeigen, in welchen Kommunen sich die Investitionsbedingungen zukünftig verändern

werden. Die Baukosten werden nicht lokalspezifisch erfasst und können so **nicht** der Differenzierung für die Gebietskulissen dienen.

Verwendete Indikatoren:

- Baulandpreise
- Status der Angebotspreise
- Dynamik der Angebotspreise

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

3.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderkontingente nach Bedarfslage für Mietwohnungen den kommunalen Bewilligungsbehörden zur Verfügung gestellt werden.

Hypothesen: Der Wohnraumbedarf für geförderten Mietwohnungsbau in einer Kommune lässt sich beschreiben durch die Nachfrage seitens der Zielgruppen der Wohnraumförderung und die Entwicklung der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum, die durch demografische Prozesse geprägt ist. Der Wohnraumbedarf wird aber auch durch das regional differenzierte Angebot an bezahlbaren Wohnungen beeinflusst.

Beschreibung: Die wichtigsten Zielgruppen mit Bedarf nach günstigem Wohnraum sind: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Leistungsempfänger/innen nach SGB XII, Haushalte mit Bezug von Wohngeld, Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen, sowie die Studierenden in Kommunen mit Hochschulstandorten und die Auszubildenden. Im Unterschied zur Erstellung der Gebietskulisse 2020 wurden beim Bezug von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) nur noch die Personen **außerhalb** von Einrichtungen betrachtet. Bezüglich der Nachfrage nach Wohnraum wurde dies als treffendere Teilgruppe im Hinblick auf die Fragestellung der Kulisse nachgeschärft. Die erwartete Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2050 reflektiert die allgemeine Nachfrageentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten. Sie ist primär demografisch bestimmt. Für die Einschätzung des ungedeckten Bedarfs nach günstigem Wohnraum spielt das verfügbare Angebot günstiger Mietwohnungen eine wesentliche Rolle. Ein Mangel an verfügbaren günstigen Mietwohnungen

lässt sich durch den Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians⁵ beschreiben. Gemeinden, in denen ein hoher Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians verfügbar ist, haben einen weniger ausgeprägten Mangel an günstigem Wohnraum.

Verwendete Indikatoren:

- Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
- Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII
- Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen
- Studierende
- Auszubildende
- Bezug von Wohngeld
- Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Anteil Mietangebote unter Landesmedian

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

3.1.4 Bedarfsniveau Eigentum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderkontingente nach Bedarfslage für Wohneigentum in den Kommunen differenziert angewandt werden können.

Hypothesen: In Gemeinden, in denen ein Rückgang der Zahl der Haushalte zu erwarten ist, wird die Nachfrage nach Wohneigentum weniger stark steigen oder zurückgehen. Eine besondere Rolle spielt dabei die Entwicklung der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre, da in dieser Altersgruppe häufig Wohneigentum realisiert wird („Nestbauphase“). Wie beim Bedarf für Mietwohnraum signalisiert eine bessere Verfügbarkeit von preiswerten Kaufangeboten einen geringeren Förderbedarf.

⁵ Hierfür wurde der Median über alle Mietinserate in Nordrhein-Westfalen verwendet, um auch die Häufigkeiten in die Betrachtung zu integrieren. Der Median ist ein robuster Indikator zur Widerspiegelung von Marktergebnissen. In den späteren Darstellungen wird hingegen der Median über die Kommunen verwendet, da es bei den Betrachtungen um das Verhältnis der Kommunen zueinander geht.

Beschreibung: Der Wohnraumbedarf für den geförderten Bau von Wohneigentum in einer Kommune lässt sich beschreiben durch die erwartbare demografische Entwicklung der Kommune und die Verfügbarkeit von Angeboten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unter dem landesweiten Median des Preises pro m².

Für die demografisch beeinflusste Nachfrage nach Wohneigentum ist neben der erwarteten Entwicklung der Gesamthaushalte auch die erwartete Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 25-40 Jahre („Nestbauphase“) relevant. Die Verfügbarkeit preiswerter Eigentumswohnungen lässt sich durch den Anteil der Angebote unter dem landesweiten Median des m²-Preises beschreiben. Analog lässt sich für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser der Anteil von Angeboten in der Kommune unter dem landesweiten Median des m²-Preises verwenden.

Verwendete Indikatoren:□

- künftige Entwicklung der Bevölkerung 25–40 Jahre
- künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Anteil der Kaufangebote (ETW) unterhalb des Landesmedians
- Anteil der Kaufangebote (EZFH) unterhalb des Landesmedians

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

3.2 Übersicht der Indikatoren

Tabelle 1 bietet eine Übersicht die über die bezüglich der Gebietskulissen genannten Indikatoren mit Informationen zur verwendeten Einheit, Datenstand und -quelle sowie der jeweiligen Kulisse.

Tabelle 1: Übersicht über die ausgewählten Indikatoren mit Informationen zu Datenquellen und -stand sowie Zuordnung zur Kulisse

Indikator	Einheit	Datenstand	Datenquelle	Kulisse
Angebote ETW unterhalb des Landesmedians 2021/22	%	2022	VALUE AG	BE
Angebote EZFH unterhalb des Landesmedians 2021/22	%	2022	VALUE AG	BE

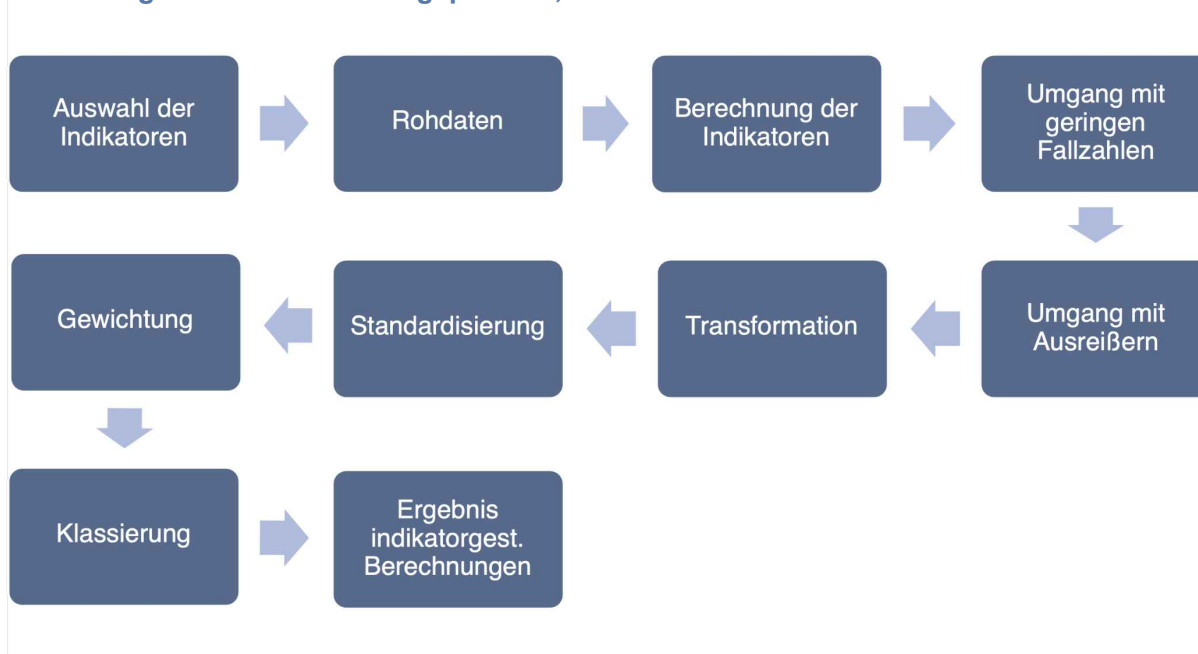
Angebotsmiete Dynamik 2019/20 zu 2021/22	€/m ²	2022	VALUE AG	KM
Angebotsmiete Status 2021/22	€/m ²	2022	VALUE AG	KM
Angebotspreise ETW und EFH, Dynamik 2019/20 zu 2021/22	€/m ²	2022	VALUE AG	KE
Angebotspreise ETW und EFH, Status 2021/22	€/m ²	2022	VALUE AG	KE
Auszubildende 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2022	% der Haushalte	2022	Bundesagentur für Arbeit	BM
Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau (EFH) 2022	€/m ²	2022	Oberer Gutachterausschuss NRW	KM/KE
Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Empfänger/innen Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Entwicklung Bevölkerung 25–2050 Jahre 2019–2040	% zu 2019	2022	IT.NRW	BE
Entwicklung der Haushalte 2022–2050	% zu 2019	2022	IT.NRW	BM/BE
Haushalte mit Bezug von Wohngeld 2022	% der Haushalte	2022	IT.NRW	BM
Mietangebote unterhalb des Landesmedians	%	2022	VALUE AG	BM
Studierende im WS 2022/23	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM

Erläuterung: KM – Kostenniveau Mietwohnraum; KE – Kostenniveau Eigentum; BM – Bedarfsniveau Mietwohnraum; BE – Bedarfsniveau Eigentum.

3.3 Methodische Umsetzung

Dieses Kapitel geht darauf ein, wie die zuvor beschriebenen und geprüften Daten weiterverarbeitet und als Ergebnis des ersten Bausteins in vier Gebietskulissen überführt wurden. Nach Abschluss des Auswahlprozesses der Indikatoren bzw. Variablen durchlaufen die Daten einen Prozess der statistischen Qualifizierung. Ziel ist die Beschreibung jeder der vier Gebietskulissen mit je einem Wert. Im „rohen Zustand“ können die Daten nicht sachgerecht genutzt werden, da sie unter anderem in unterschiedlichen Wertebereichen vorliegen (beispielsweise bei Angebotsmieten und Angebotspreisen), teilweise negative Werte annehmen (beispielsweise die Haushaltsentwicklung 2022 bis 2050) und unterschiedliche Häufigkeitsverteilungen haben. Im Folgenden werden die Schritte der Datenbearbeitung skizziert und begründet. Abbildung 3 zeigt den Prozess schematisch. Ziel ist das Ranking und die Klassierung der Kommunen in den vier Kulissen. Bei den genutzten Indikatorwerten geht es nicht um die exakten Werte einzelner Kommune, wichtig ist vielmehr die Reihenfolge und Struktur aller nordrhein-westfälischen Kommunen zueinander.

Abbildung 3: Datenbearbeitungsprozess, schematisch



Berechnung der Indikatoren

Nach der Auswahl der Indikatoren liegen die Indikatoren als Rohdaten vor. Sie werden weiterberechnet (beispielsweise die Preisdynamik über mehrere Jahre) oder mithilfe der richtigen Bezugsgröße so vergleichbar gemacht, dass die unterschiedliche Größe der Bevölkerung der Kommunen dadurch ausgeglichen wird. Dies ist nur bei den spezifischen Nachfragegruppen vonnöten, abhängig von der jeweiligen Betrachtungseinheit der Rohdaten waren dies die Bevölkerungszahl oder die Haushaltszahl. So liegen beispielsweise die Daten zum Bezug von Wohngeld nur je Haushalt vor, die Studierenden werden hingegen je Person erfasst und sind entsprechend in Bezug zur Bevölkerung zu setzen.

Haushaltszahlen auf Gemeindeebene sind in Deutschland flächendeckend aus amtlicher Statistik nur mit Erhebungszeitjahr 2011 (Zensus 2011) verfügbar. Neue Daten aus amtlichen Quellen liegen nur auf Kreisebene vor.⁶ Um nun die neueren Daten auf Kreisebene auch auf Gemeindeebenen nutzen zu können, wurde eine quantitative Schätzung vorgenommen. Die Methodik zur Haushaltsschätzung auf Gemeindeebene basiert auf einer Kombination aus verschiedenen statistischen Verfahren und Datenquellen, die sowohl die Daten aus 2011 als auch gegenwärtige demografische Trends berücksichtigt. Dabei liefern die Zensusdaten die Grundlage in Hinblick der Verteilung der Haushaltsstruktur, d. h. der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den Gemeinden eines Kreises. Mithilfe dieser Grundlage und aktuellen Daten zur Bevölkerung und den Haushalten können die aktuellen Haushaltszahlen für die Gemeinden modelliert werden.

Datenbereinigung

Im ersten Schritt der Datenqualifizierung wird die Vollständigkeit und Belastbarkeit der einzelnen Variablen / Indikatoren geprüft. Auch die Prüfung der Variablen auf Extremwerte für einzelne Kommunen erfolgt in diesem Schritt. Nach der statistischen Bereinigung der Daten liegen die Variablen ohne Extremwerte vor, jedoch in unterschiedlichen Wertebereichen und stark unterschiedlichen Häufigkeitsverteilungen.

⁶ Mit den Ergebnissen des Zensus 2022 konnte nicht gerechnet werden, da sie in der Projektlaufzeit nicht vorlagen und erst im Jahr 2024 erwartet werden.

Exkurs „M4+“:

Es gibt vier Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die sowohl im Bedarfs- als auch im Preisniveau klar herausstechen: Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster. Diese vier Städte werden in der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum als **M4+**-Städte geführt. Dies lässt sich statistisch stützen, denn diese Kommunen erreichen Extremwerte in beiden Preisindikatoren dieser Gebietskulisse.

	Angebotsmieten (in €/m ²)	Bodenpreise (in €/m ²)
Bonn	10,95	800,00
Düsseldorf	11,25	1.150,00
Köln	12,17	1.020,00
Münster	11,04	760,00
<i>Median über alle Kommunen</i>	<i>7,29</i>	<i>190,00</i>

Transformation

Auch nach Begrenzung der Ausreißer wurden bei einigen Variablen erhebliche Abweichungen von der Normalverteilung sichtbar, zumeist rechtsschiefe Verteilungen. Würde man diese unverändert lassen, würde die Asymmetrie der Verteilung (Rechts- oder Linksschiefe) in dem späteren Schritt der Bildung von Punktesummen über alle Indikatoren hinweg (Verbindung der Indikatoren in einem Wert) zu einer impliziten und unkontrollierten Gewichtung einzelner Indikatoren führen. Dies würde die inhaltlich begründete Gewichtung konterkarieren. Für die Korrektur von Rechts- oder Linksschiefe gibt es mehrere Verfahren der Datentransformation⁷. Eine Transformation verändert die Häufigkeitsverteilung von Variablen so, dass sie möglichst der Normalverteilung ähnelt, ohne dass das Verhältnis der einzelnen Werte zueinander verändert wird. Dies wurde bei denjenigen Indikatoren angewendet, in denen die Verteilung stark von der Normalverteilung abwich. Ergebnis dieses Bearbeitungsschrittes sind Variablen in verschiedenen Wertebereichen, die sich in ähnlichen Häufigkeitsverteilungen ausdragen.

⁷ Lumley, T., Diehr, P., Emerson, S., & Chen, L. (2002). The importance of the normality assumption in large public health data sets. Annual review of public health, 23, 151–169.
doi:10.1146/annurev.publhealth.23.100901.140546

Standardisierung (Punktsumme)

Die im Ergebnis der Transformation erhaltenen Werte der Indikatoren sind in der Verteilung sehr ähnlich, haben aber unterschiedliche Minima und Maxima. Um zu verhindern, dass es zu einer versteckten Gewichtung kommt, wurden die Indikatoren auf eine einheitliche Skalierung von 1 bis 100 standardisiert (Skalentransformation). Im Ergebnis stehen Werte je Fall (= Kommune), die vor allem eine Aussage hinsichtlich der Position und Relation zu den anderen betrachteten Fällen abbilden. Dies ist die Voraussetzung dafür, um sie im folgenden Schritt zu einem Wert je Gebietskulisse zu vereinen (Punktesumme). Dabei sollen aber nicht alle Indikatoren mit dem gleichen Gewicht eingehen.

Gewichtung

Bei der Zusammenführung der einzelnen Indikatoren zu **einem** Wert je Gebietskulisse (Punktesumme) ist die Gewichtung der Indikatoren von hoher Relevanz für das Ergebnis. Die **Gewichtung erfolgte aufgrund der Aussagekraft des jeweiligen Indikators** für die Fragestellung der Gebietskulissen (siehe oben). Diese Einschätzung erfolgte – nach Konsultation der Expertinnen und Experten – qualitativ, nach kohärenten Prinzipien für Bedarfsniveau und Kostenniveau und mit der Maßgabe, die jeweilige Relevanz abzubilden. Ausgangspunkt für die Gewichtung war dabei die Gleichgewichtung der Indikatoren (in den einzelnen Kulissen). Die Indikatoren wurden zunächst nach Relevanz geordnet und bekamen dann Anteilswerte für die Gewichtung zugewiesen.⁸ Eine Ausnahme von der qualitativen Zuteilung stellt die Kulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum dar: Hier wurde den Nachfragegruppen ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen, das im Detail dann anhand ihrer Anteile an der Bevölkerung bzw. an den Haushalten aufgeteilt wurde. Da sich die Anzahlen in den spezifischen Nachfragegruppen im Vergleich zur letzten Berechnung verändert haben, hat sich auch die Gewichtung verändert (Tabelle 2).

Nach der Gewichtung steht je Gebietskulisse ein einziger Wert, der wiederum auf einen Wertebereich von 1 bis 100 standardisiert wird. Dies ermöglicht es, die Kommunen anhand ihrer erreichten Punktsummen je Gebietskulisse zu sortieren (Ranking).

⁸ Diese Gewichtungsansätze wurden im Rahmen der Beteiligung der Expertinnen und Experten 2020 intensiv diskutiert und nach Modifikation finalisiert.

Tabelle 2: Spezifische Nachfragegruppen und bevölkerungsbasierte Gewichtung

Indikatoren	Haushalte	Personen	Prozent
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	790.542	1.596.895	26,5 %
Studierende		675.452	11,2 %
Haushalte mit Bezug von Wohngeld	164.245	331.775	5,5 %
Auszubildende		273.291	4,5 %
Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen		85.945	1,8 %
Empfänger/innen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII		29.800	0,5 %
gesamt		2.993.158	50,0 %

Tabelle 3 zeigt die gewählten Gewichtungsparemeter der vier Kulissen.

Tabelle 3: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Mietwohnraum	
Baulandpreise 2022 in €/m ²	40,0 %
Angebotsmieten 2021/22 (Status, in €/m ²)	40,0 %
Dynamik der Angebotsmieten (in €/m ²)	20,0 %
Kostenniveau Eigentum	
Baulandpreise 2022 in €/m ²	50,0 %
Angebotspreise 2021/22 (Status, in €/m ²)	40,0 %
Dynamik der Angebotspreise (in €/m ²)	10,0 %
Bedarfsniveau Mietwohnraum	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2022, %	26,5 %
Studierende im WS 2022/23, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	11,2 %
Bezug von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2022, %	5,5 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	4,5 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	1,8 %
Leistungsempfänger/innen gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	0,5 %
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050, %	25,0 %
Mietangebote unter 7,76 €/m ² (= landesweiter Median), 2021/22, %	25,0 %
Bedarfsniveau Eigentum	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 von 2022-2050, %	30,0 %
Angebote von Eigentumswohnungen unter dem landesweiten Median des m ² -Preises, 2021/22, %	30,0 %
Entwicklung der Haushalte von 2022-2050, %	20,0 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem landesweiten Median des m ² -Preises, 2021/22, %	20,0 %

Erläuterung zur Gewichtung: Die Werte der Nachfragegruppen in der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum wurden gerundet.

Klassierung

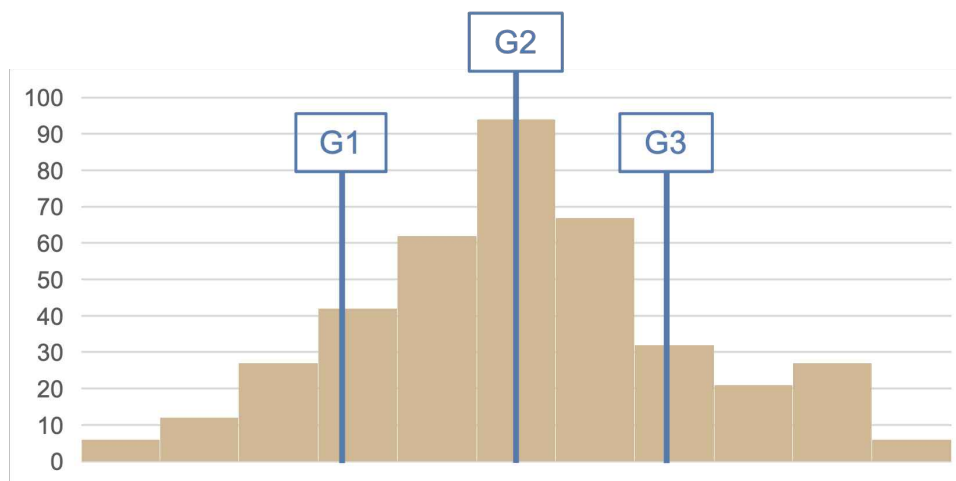
Im Rahmen der Klassierung wird das Ranking in vier Gruppen unterteilt, die letztlich die jeweiligen Niveaustufen der Gebietskulissen abbilden. Auch der Schritt der Klassierung hat eine große Relevanz für das Ergebnis, da hier die Entscheidung über die Grenzwerte zur Gruppenbildung getroffen wird. Zur Formalisierung trug ein Verfahren bei, bei dem die Grenzen zwischen den Niveaustufen mithilfe von statistischen Verteilungsmaßen und -werten (wie Median, mittlere absolute Abweichung) ermittelt wurden (s.u.).⁹ Gleichzeitig gilt es im Sinne einer strukturellen Kontinuität der Wohnraumförderung eine statistische Verteilung zu erreichen, die der Verteilung der aktuell gültigen Gebietskulissen ähnelt. Dennoch sind angesichts einer veränderten Datengrundlage (neuer Datenstand) Abweichungen von der vormaligen Fassung der Gebietskulissen nicht zu vermeiden. Die Aktualisierung der Gebietskulissen erfolgt unter der Annahme, dass reale Veränderungsprozesse in den Kommunen unterschiedlich verlaufen und sich dies in der sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen widerspiegeln sollte. Es ist also ein Teil des erwarteten Ergebnisses, dass einige Kommunen auf- oder abgestuft werden.

Die Klassierung folgt bei allen vier Gebietskulissen einem einheitlichen Verfahren. Anhand des Medians werden die Fälle (die Verteilung) in zwei Hälften geteilt, so dass links und rechts dieses Zentralwerts jeweils die gleiche Anzahl an Fällen (= Kommunen) liegt. In Abbildung 4 ist dies die Grenze mit der Bezeichnung G2. Mithilfe der mittleren absoluten Abweichung (einem Verteilungsmaß, das aussagt, welchen durchschnittlichen Abstand die einzelnen Fälle zum Median haben) werden im zweiten Schritt die beiden so entstandenen Hälften wiederum geteilt. Hierfür wird mit der 1,5-fachen mittleren absoluten Abweichung ein etabliertes Maß¹⁰ zur Teilung der ersten und zweiten Niveaustufe verwendet (Grenze G1 in Abbildung 4). Die Niveaustufen 3 und 4 werden mithilfe der 1,25-fachen mittleren absoluten Abweichung geteilt (Grenze G3 in Abbildung 4).

⁹ In ähnlicher Form wurde dies über verschiedene Aktualisierungen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung Berlin genutzt. Hier erfolgt die Bewertung anhand der Standardabweichung vom Mittelwert bzw. eines definierten Vielfachen davon (z. B. Faktor 1,5, ebenfalls mit unterschiedlichen Faktoren zur Klassierung um den Mittelwert); vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2021, Seite 16.

¹⁰ Unter anderem verwendet im Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin.

Abbildung 4: Schematische Darstellung der Klassierung anhand des Medians und der mittleren absoluten Abweichung



Erläuterung: G1 – Klassengrenze zwischen erster und zweiter Niveaustufe; G2 – Median und Klassengrenze zwischen zweiter und dritter Niveaustufe; G3 – Klassengrenze zwischen dritter und vierter Niveaustufe.

Tabelle 4: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Median	55,98	55,13	48,43	47,45
Mittlere absolute Abweichung	15,30	17,06	15,52	14,34

Die Berechnung der Werte für die Klassengrenzen erfolgt nach einheitlicher Methodik. Dennoch variieren der Median und die mittlere absolute Abweichung für die einzelnen Gebietskulissen aufgrund der jeweils unterschiedlichen Häufigkeitsverteilungen (Tabelle 4). Aus diesem Grund ergeben sich trotz einheitlicher Berechnungsmethodik auch unterschiedliche Werte bei den Klassengrenzen (Tabelle 5).

Tabelle 5: Klassengrenzen der Gebietskulissen

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
G1	33,03	29,54	25,16	25,94
G2	55,98	55,13	48,43	47,45
G3	75,11	76,45	67,82	65,37

Erläuterung: G1 – Klassengrenze zwischen erster und zweiter Niveaustufe; G2 – Klassengrenze zwischen zweiter und dritter Niveaustufe; G3 – Klassengrenze zwischen dritter und vierter Niveaustufe.

3.4 Zwischenergebnisse der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1)

Mithilfe der durchgeführten Schritte lassen sich die indikatorengestützten Berechnungen für jede Kulisse als Zwischenergebnis festhalten. Tabelle 6 zeigt die Verteilung der Fälle (= Kommunen) in den einzelnen Niveaustufen / Klassen je Gebietskulisse.

Tabelle 6: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung)

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Niveaustufe 1	53	52	57	38
Niveaustufe 2	145	146	141	160
Niveaustufe 3	130	135	132	129
Niveaustufe 4	68	63	66	69

Erläuterung: Niveaustufe 1: niedrig; Niveaustufe 2: unterdurchschnittlich; Niveaustufe 3: überdurchschnittlich; Niveaustufe 4: hoch.

Die folgenden vier Karten zeigen das jeweilige Ergebnis nach der indikatorengestützten Berechnung zur Gebietskulissenerstellung als Ergebnis des ersten Bausteins. Kapitel 4 widmet sich der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

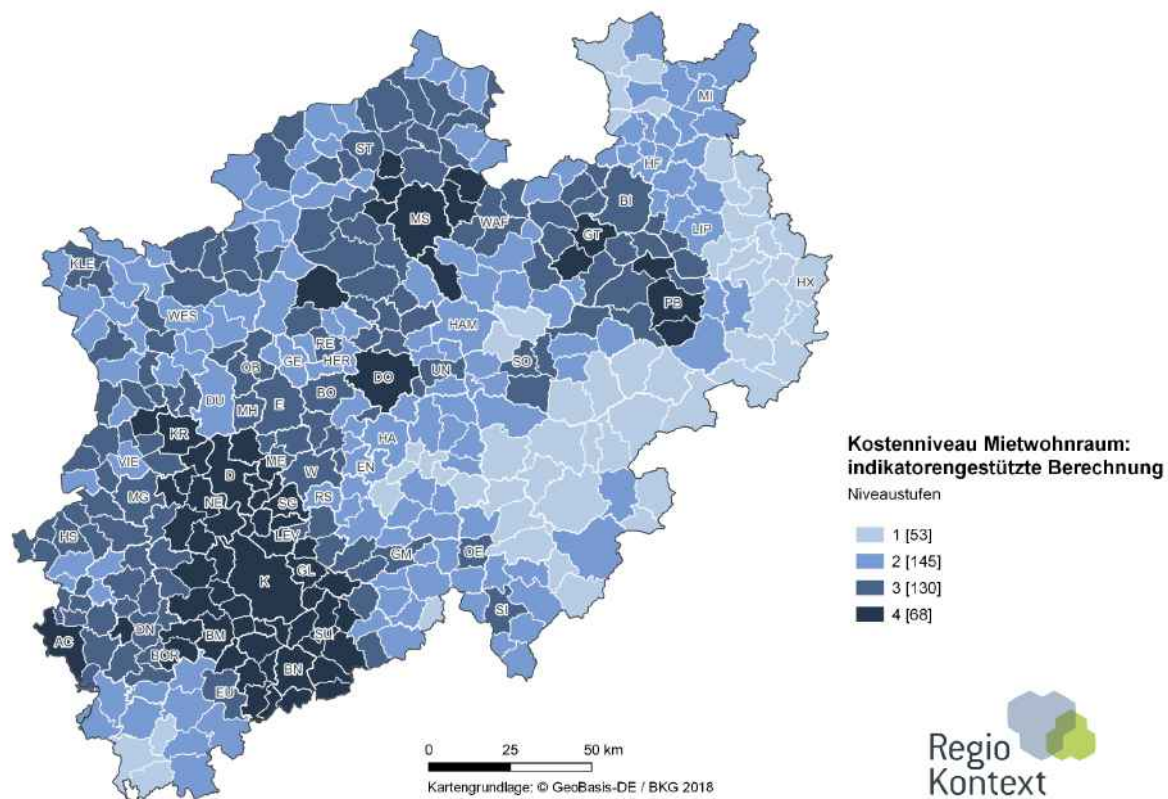


Abbildung 5: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung

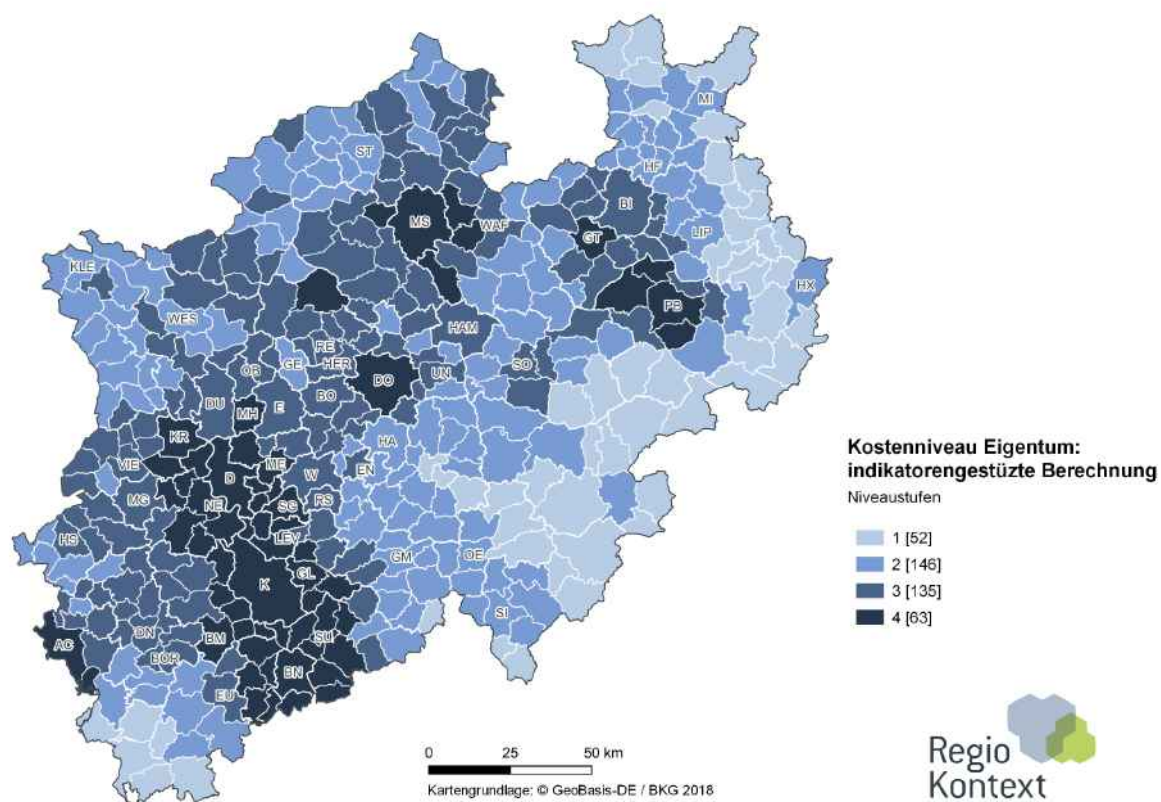


Abbildung 6: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung

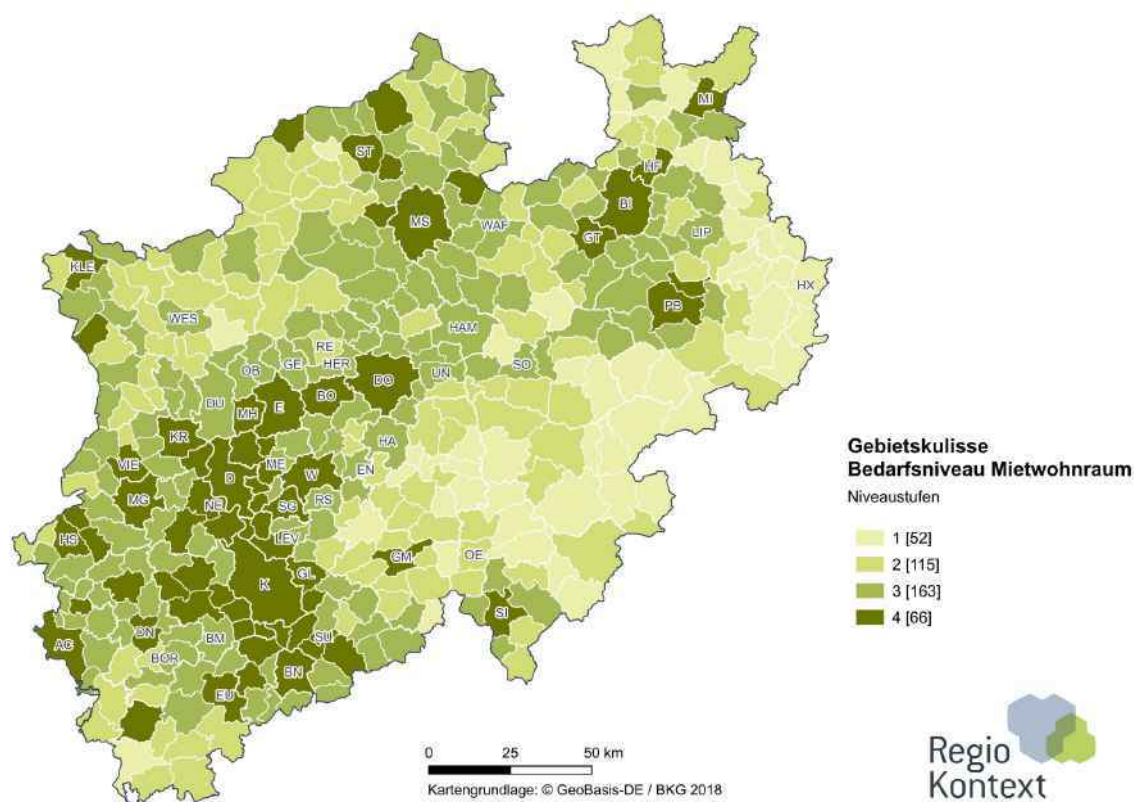


Abbildung 7: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung

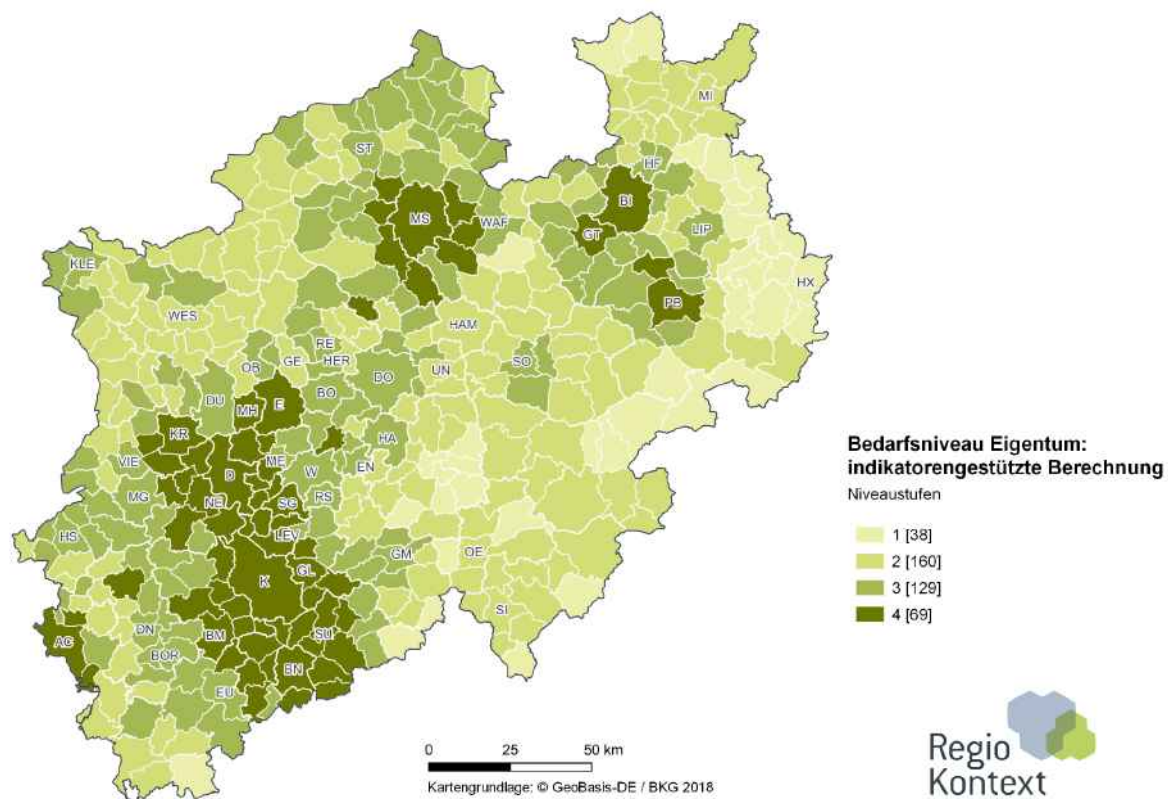


Abbildung 8: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung

4 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)

Die indikatorengestützten Berechnungen zielen darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben. Es wirken jedoch zusätzliche Effekte, die mit zu berücksichtigen sind. Betrachtet werden beispielsweise raumwirksame Faktoren wie zentralörtliche Funktionen und sich daraus ergebende Ausstrahlungseffekte über kommunale Grenzen hinweg. Da solche Effekte mit Hilfe indikatorengestützter Berechnungen nicht hinreichend erfasst werden können, wurde ein zweiter Arbeitsschritt **mit dem Fokus auf raum-strukturelle Zusammenhänge und Kontinuitäten etabliert**. Dieser Schritt baut auf den Ergebnissen der indikatorengestützten Berechnungen aus Baustein 1 auf. Generell ist im Baustein 2 der raum-strukturellen Anpassung nur eine **Aufstufung und keine Abstufung von Kommunen** möglich.

Die raum-strukturellen Anpassungen erfolgen nach drei Regeln, die überwiegend aus den Leitsätzen abgeleitet wurden. Es werden alle Gebietskulissen betrachtet, auch wenn die Regeln nicht in allen Gebietskulissen zu einer Anpassung führen. Eine Kommune wird im Rahmen der Anpassung je Gebietskulisse maximal um eine Stufe angehoben. Im Zuge der Aktualisierung wurde die Regel 2 modifiziert.

4.1 Regelgeleitetes Verfahren

Regel 1:

Die raum-strukturelle Anpassung zielt vor allem darauf ab, große Unterschiede der Niveaustufen aneinandergrenzender Kommunen im Raum (mehr als eine Stufe Unterschied) abzumildern, und zwar bei Kommunen mit der höchsten Einstufung und deren Nachbarkommunen¹¹.

Die raum-strukturelle Anpassungsebene greift wechselseitige Versorgungs- und Entlastungsfunktionen der Kommunen im regionalen Kontext auf. Im Kontext bestehender zentralörtlicher Zusammenhänge übernehmen die Oberzentren und kreisfreien Mittelzentren¹² Versorgungsfunktionen für ihr jeweiliges Umfeld. Im Gegenzug ist zu beobachten, dass die

¹¹ Siehe Leitsätze 7 und 8, Kasten 1, Seite 10

¹² gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017, Aktualisierung 2019

Anspannung zentraler Orte sich zum Teil bis in Nachbarkommunen hinein erstreckt, da diese beispielsweise auch als Wohnstandorte für die Bevölkerung in Frage kommen. Die benachbarten Kommunen bieten der zentralen Kommune mithin Entlastungsfunktionen, wenn diese eine hohe Anspannung am Wohnungsmarkt aufweist. Das bedeutet, dass es hier zu **Ausstrahlungseffekten der zentralen Stadt auf die Nachbarkommunen** kommt.

Deswegen geht es bei der raum-strukturellen Anpassung darum, im Gefüge dieser Kommunen untereinander starke Abbrüche in der jeweiligen Kulisse zu vermeiden bzw. zumindest abzumildern, um erwünschte Entlastungseffekte nicht zu behindern. Voraussetzung für diese Annahme ist, dass der Wohnungsmarktdruck im zentralen Ort hoch ist (d. h. mindestens Niveaustufe 4 der jeweiligen Kulisse). Die Nachbarkommune könnten besonders von entsprechenden Ausstrahlungseffekten betroffen sein. Für diese Städte wird folgende Prüfregel formuliert:

Wenn eine Kommune Oberzentrum oder kreisfreies Mittelzentrum ist, und sich in der höchsten (4.) Stufe einer Kulisse befindet, werden die unmittelbar angrenzenden Kommunen darauf geprüft, ob sich zur betrachteten Stadt ein Unterschied in der Klassierung um mehr als eine Stufe ergibt. In diesen Fällen erfolgt eine raum-strukturell begründete Höherstufung der angrenzenden Kommune um maximal eine Stufe.



So gibt es **beispielsweise** um Bielefeld eine Kommune (Spenge), die mit der Niveaustufe 1 direkt an Bielefeld als Oberzentrum mit Niveaustufe 4 angrenzt (Bedarfsniveau Mietwohnraum). Nach Anwendung von Regel 1 kommt es in den schraffierten Kommunen zu einer Aufwertung um eine Stufe.

Eine Übersicht über die Oberzentren und kreisfreien Mittelzentren findet sich im Anhang.

Regel 2:

Ein weiterer Angleichungsschritt kommt in solchen Konstellationen zur Anwendung, bei denen das Kostenniveau in einem Förderbereich sehr stark von dem Bedarfsniveau im gleichen Förderbereich nach unten abweicht. Dies könnte eine zur Höhe des Bedarfs inadäquat geringe Bauaktivität geförderter Wohnungen zur Folge haben. **Diese Regel wurde im Zuge der Aktualisierung erweitert.** Aufgrund ihrer erhöhten Versorgungsfunktion für Nachbarkommunen und der Relevanz des Funktionserhalts ist bei Oberzentren und kreisfreien

Mittelzentren mit einem erhöhten Bedarfsniveau (Stufe 4) bereits eine geringere Abweichung des Kostenniveaus vom Bedarfsniveau für einen Angleichungsschritt ausreichend. Es wird folgende Prüfregel angewendet:

Liegt das Bedarfsniveau mindestens zwei Stufen höher als das Kostenniveau je Förderbereich (Mietwohnraum/Eigentum), so ist die Kommune im Kostenniveau um eine Stufe anzuheben. Liegt für ein Oberzentrum oder kreisfreies Mittelzentrum das Bedarfsniveau (Miete/Wohneigentum) bei Stufe 4 und um mindestens eine Stufe höher als das Kostenniveau (Miete/Wohneigentum), so ist die Kommune im Kostenniveau um eine Stufe anzuheben.

Es kommt ausschließlich zu einer Anpassung der Kostenniveaustufe um eine Stufe, die Bedarfsniveaustufe wird nicht verändert. Die Regel 2 trifft **beispielsweise** auf die Stadt Minden zu, die in der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum die höchste Stufe erreicht (Niveaustufe 4), in der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum jedoch nur die Niveaustufe 2. Bei dieser Konstellation wäre zu befürchten, dass aufgrund der niedrigen Einstufung bei der Förderintensität die hohen benötigten Neubauförderzahlen, die sich anhand der Einstufung im Bedarfsniveau abzeichnen, nicht erreicht werden könnten. Ein Beispiel für ein Oberzentrum, das aufgrund der Ergänzung in Regel 2 angepasst wurde, ist die Stadt Essen, welche ebenfalls im Bedarfsniveau Mietwohnraum die höchste Stufe erreicht und im Kostenniveau nur Niveaustufe 3. In beiden Fällen wird die Einstufung im Kostenniveau Mietwohnraum entsprechend der Regel 2 um eine Stufe angehoben.

Regel 3:

Die Kommunen haben im Ergebnis nach indikatorengestützter Berechnung überwiegend in allen vier Gebietskulissen ähnliche Einstufungen wie in den aktuell gültigen Kulissen erreicht, mit Unterschieden von allenfalls einer Stufe. Es gibt einzelne Fälle, bei denen diese Diskrepanz größer ausfällt. Dies betrifft nur die Bedarfsniveaus. Mit der Aktualisierung der Kulissen ist eine grundsätzliche Kontinuität in der Wohnraumförderung zu gewährleisten (**Bestandsrecht**). Vor diesem Hintergrund wird eine starke Absenkung der Niveaustufen im Zuge der Neufassung der Kulissen mit der folgenden Prüfregel ausgeschlossen:

Es kommt nicht zur Abwertung um mehr als eine Stufe im Vergleich zu den aktuell gültigen Gebietskulissen.

4.2 Zwischenergebnisse der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

In den Karten sind diejenigen Kommunen schraffiert dargestellt, die in der raum-strukturellen Anpassung aufgewertet wurden. Es zeigt sich deutlich, dass bei den Gebietskulissen zu den Bedarfsniveaus (Abbildung 11 und Abbildung 12) eher das Umland von Ballungsräumen aufgewertet und bei den Kostenniveaus eher größere Kommunen erreicht wurden (Abbildung 9 und Abbildung 10).

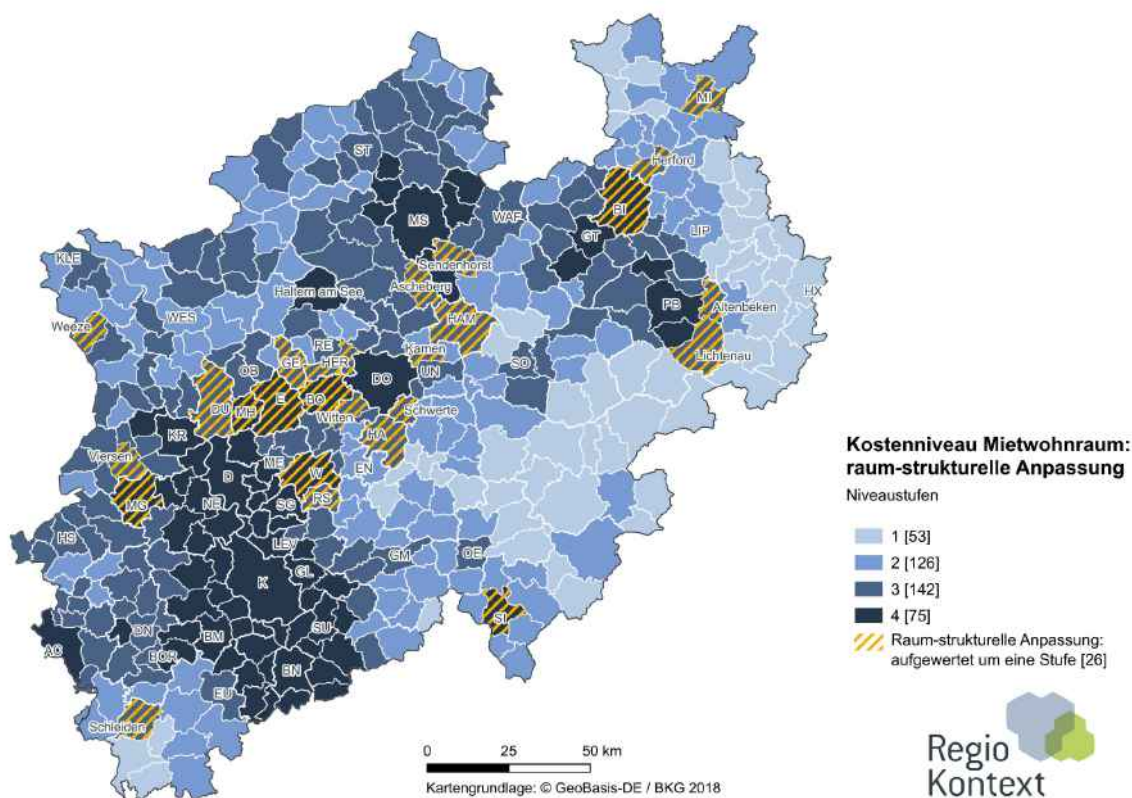


Abbildung 9: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

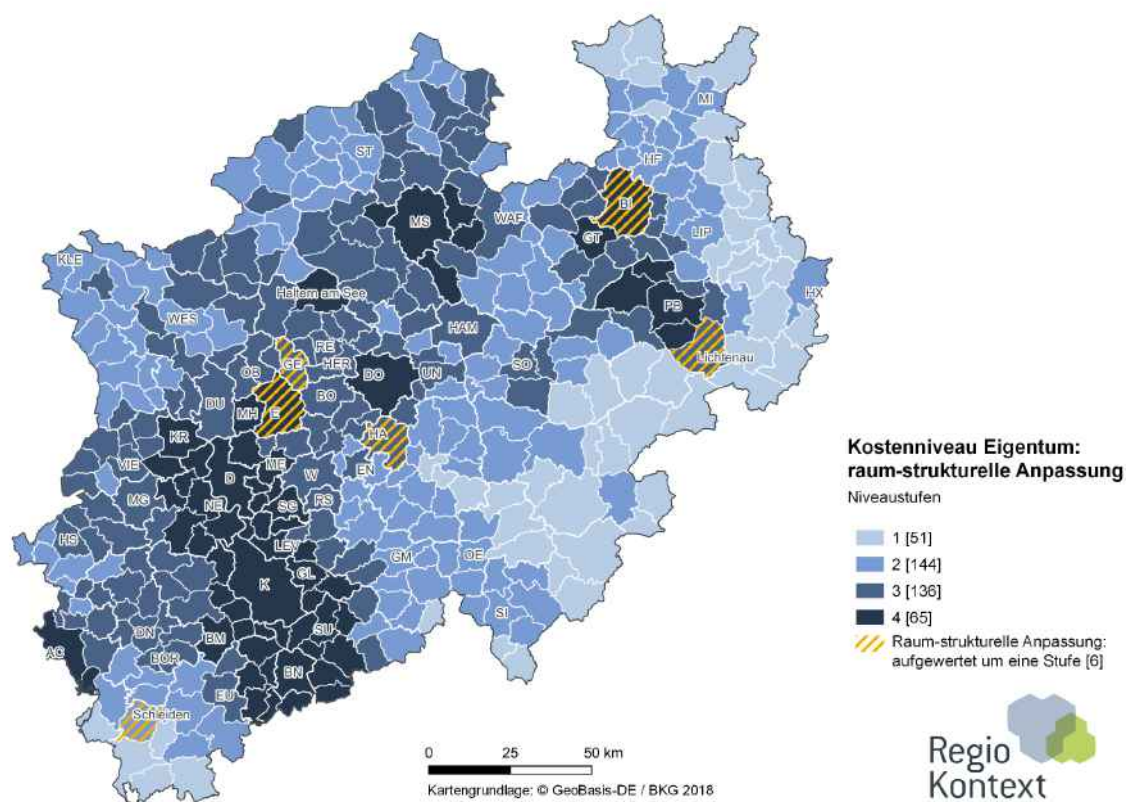


Abbildung 10: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

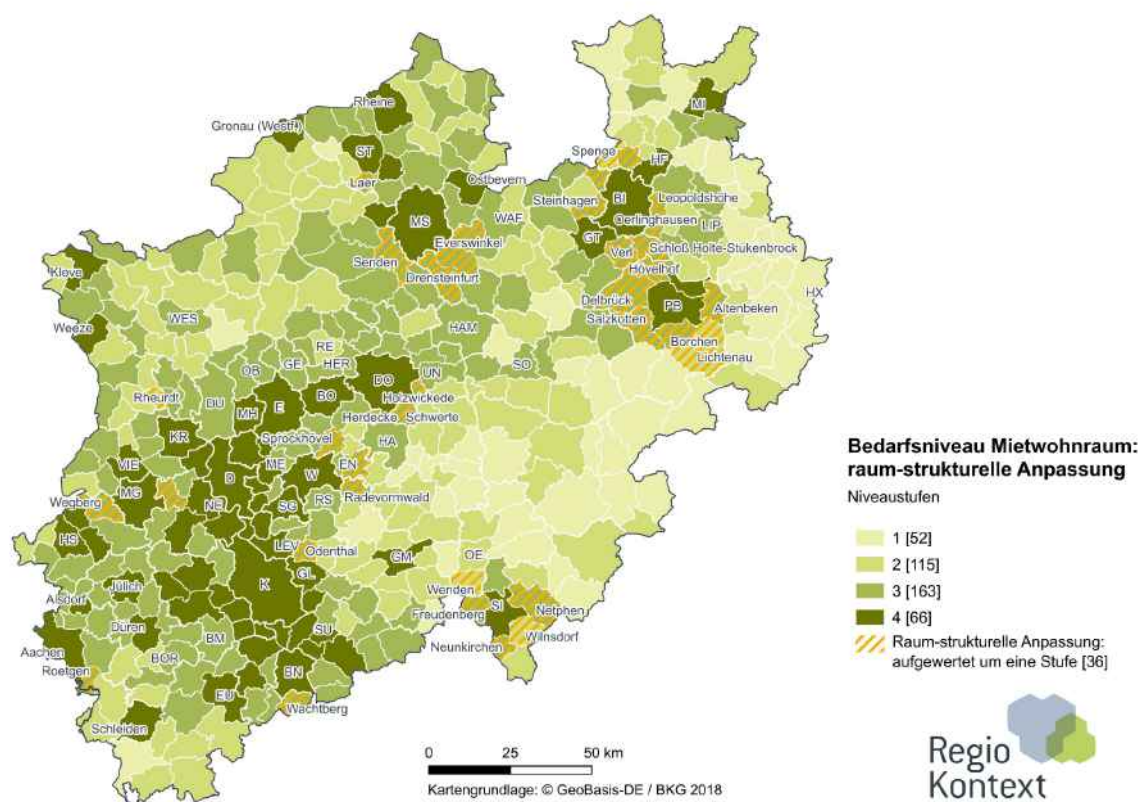


Abbildung 11: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

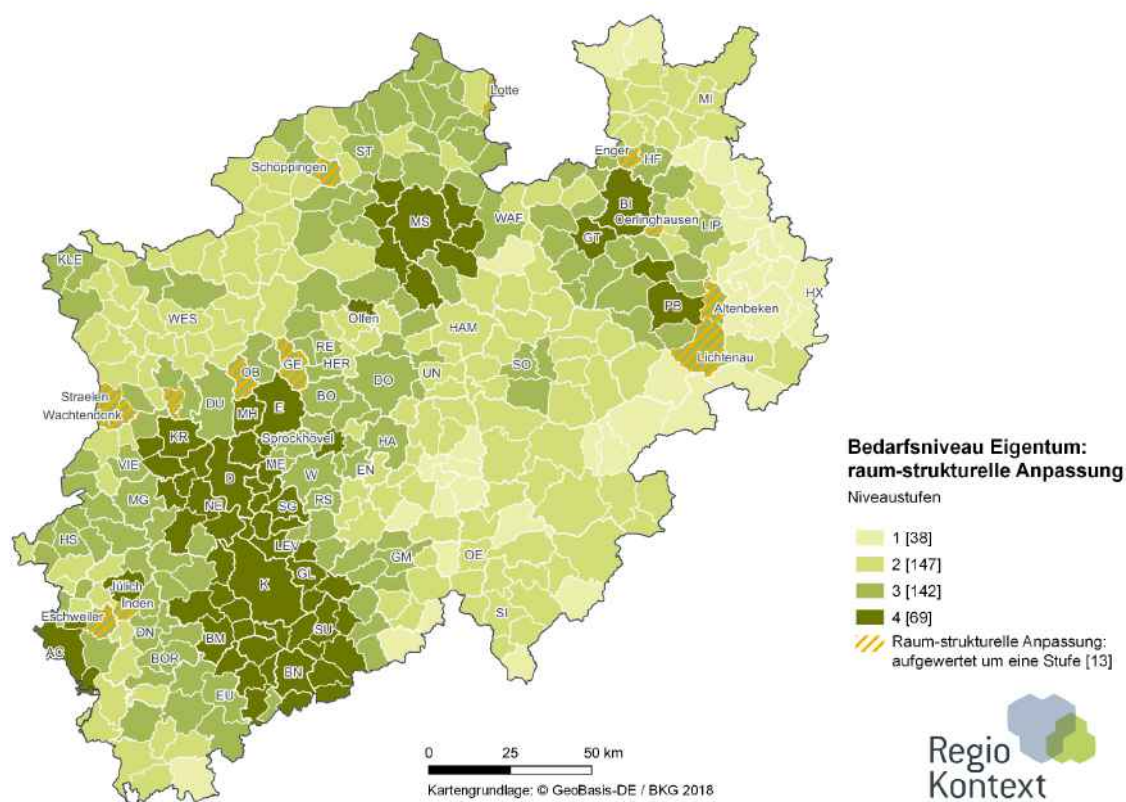


Abbildung 12: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

5 Erstellung der Gebietskulissen

Bei der Darstellung der einzelnen Gebietskulissen werden im Folgenden die jeweils verwendeten Indikatoren, ihre Gewichtung sowie die raum-strukturellen Anpassungen und die finale Karte vorgestellt.

5.1 Kostenniveau Mietwohnraum

Für die Erstellung der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum wurden drei zentrale **Indikatoren** verwendet, die die örtlichen Investitionsbedingungen für den Mietwohnraum am treffendsten abbilden: die Baulandpreise, die Angebotsmieten der letzten zwei Jahre und die Dynamik der Angebotsmieten über die letzten vier Jahre (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Mietwohnraum	
Baulandpreise 2022 in €/m ²	40,0 %
Angebotsmieten 2021/22 (Status, in €/m ²)	40,0 %
Dynamik der Angebotsmieten 2019/20 zu 2021/22 (in €/m ²)	20,0 %

Die **Gewichtung** geht von einer idealtypischen Beschreibung aus, bei der Bodenpreise und Angebotsmieten den größten Einfluss auf die Rentabilität von Mietwohnungsbauprojekten haben. Die Dynamik der Angebotsmieten von 2019/20 auf 2021/22 liefert Anhaltspunkte zu Kommunen, in denen aufgrund hoher Dynamik in Zukunft eine höhere Förderintensität erforderlich sein könnte. Diese geht als ergänzender Indikator zu den Angebotsmieten mit einem geringeren Gewicht ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Kostenniveau Mietwohnraum 11 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 15 Kommunen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gibt keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3).

Im **Ergebnis** steht eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren und die Mehrzahl der Kommunen in die beiden oberen Klassen eingestuft wurde (siehe Abbildung 13). Niveaustufe 1 steht hier für ein „niedriges“ Kostenniveau bei Betrachtung der Investitionsbedingungen im Bereich Mietwohnraum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 sind diese „hoch“.

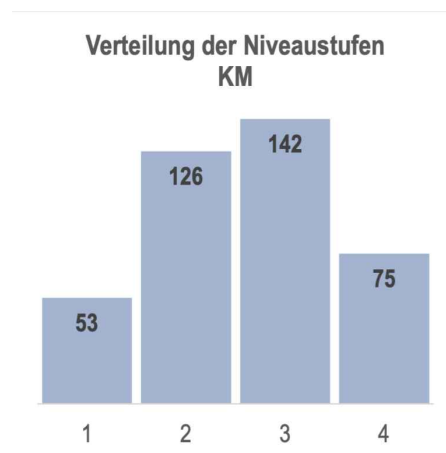


Abbildung 13: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 14 wird deutlich, dass die als „hoch“ eingestuften Kostenniveaus beim Mietwohnraum entlang der Rheinschiene sowie in den größeren Städten und zunehmend im weiteren Umland dieser zu finden sind. Hier kommen vor allem ein hohes Preisniveau bei den Angebotsmieten mit hohen Baulandpreisen zusammen.

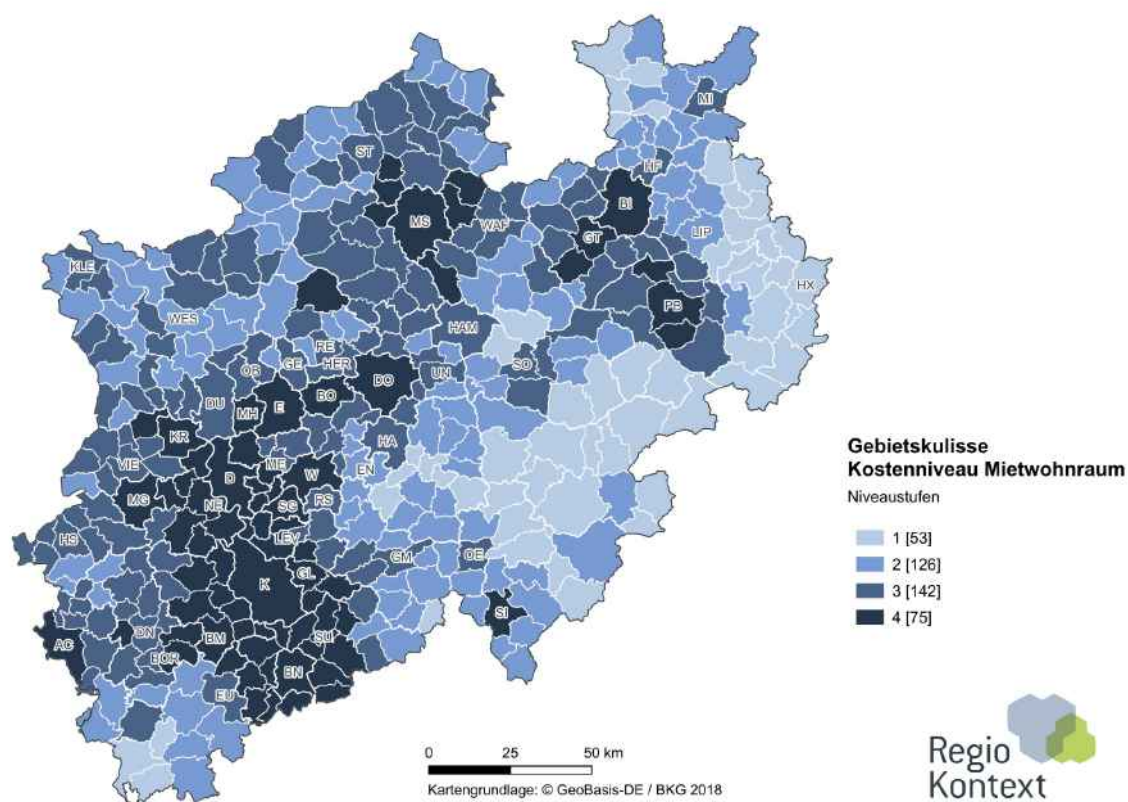


Abbildung 14: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2023

5.2 Kostenniveau Wohneigentum

Für die Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum werden die **Indikatoren** analog zur Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum gewählt. Die Indikatoren Baulandpreise, Angebotspreise der letzten zwei Jahre sowie die Dynamik der Angebotspreise über die letzten vier Jahre bilden die örtlichen Investitionsbedingungen für Wohneigentum ab (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Eigentum	
Baulandpreise 2022 in €/m ²	50,0 %
Angebotspreise 2021/22 (Status, in €/m ²)	40,0 %
Dynamik der Angebotspreise 2019/20 zu 2021/22 (in €/m ²)	10,0 %

Bei der **Gewichtung** ist zu beachten, dass auch bei den örtlichen Investitionsbedingungen für den Neubau und Erwerb von Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie Eigentumswohnungen) die Bodenpreise und die Angebotspreise den größten Einfluss auf die Rentabilität eines Wohnbauprojektes haben. Dennoch kommen gerade bei individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) die Bodenkosten stärker zum Tragen, da je Quadratmeter Grundstücksfläche eine geringere Anzahl Wohneinheiten errichtet werden können und den Grundstückskosten entsprechend mehr Bedeutung zukommt. Die Dynamik der Angebotspreise von 2019/20 auf 2021/22 liefert Anhaltspunkte über Kommunen, in denen aufgrund hoher Dynamik in Zukunft eine höhere Förderintensität erforderlich sein könnte. Dies ist ein ergänzender Indikator für die Angebotspreise der letzten zwei Jahre und wird entsprechend geringer gewichtet.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Kostenniveau Eigentum zwei Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und vier Kommunen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gibt keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3).

Auch hier zeigt das **Ergebnis** eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die Mehrzahl der Fälle auf die mittleren beiden Klassen zwei und drei entfällt. Etwas mehr als die Hälfte der Kommunen wird in die beiden oberen Klassen eingestuft (siehe Abbildung 15). Niveaustufe 1 steht hier für „niedrige“ Kostenniveaus bei Betrachtung der Investitionsbedingungen im Bereich Eigentum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 „hoch“.

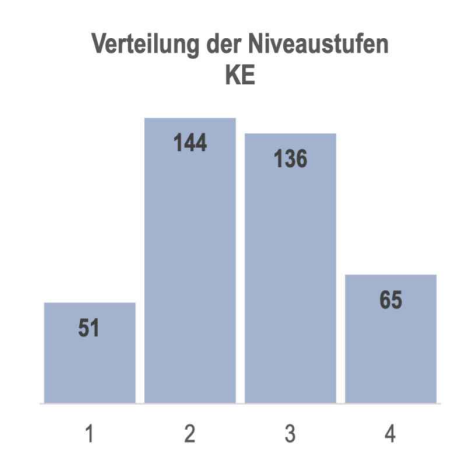


Abbildung 15: Verteilung Kostenniveau Eigentum

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 16 ist erkennbar, dass die Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau und Wohneigentum sehr ähnliche räumliche Muster aufweisen. Unterschiede finden sich vor allem in den suburbanen oder eher ländlich geprägten Kommunen am Rande der Ballungsräume, aber auch im Ruhrgebiet. In den Kommunen an den Landesgrenzen zu Hessen und Niedersachsen lassen sich eher niedrigere Niveaustufen feststellen, ebenso in der Eifel.

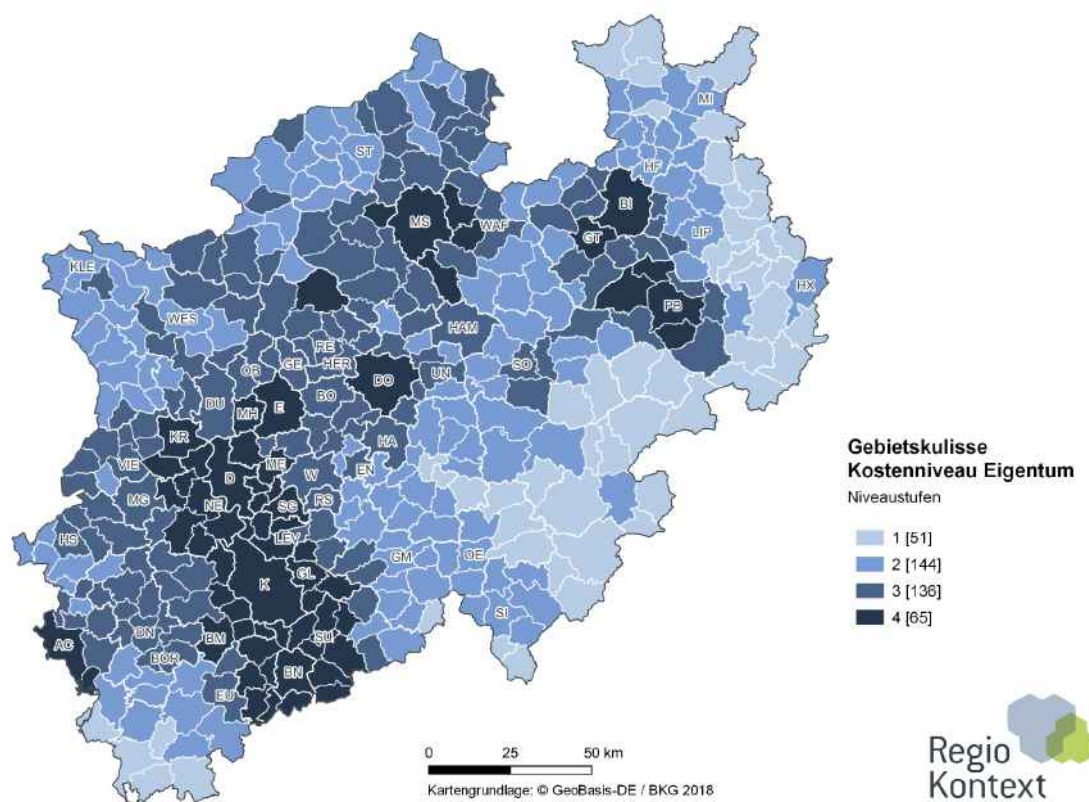


Abbildung 16: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2023

5.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Die **Indikatoren**, die das Bedarfsniveau für den Mietwohnraum am besten abbilden, lassen sich grundsätzlich in zwei Bereiche einteilen, die jeweils zu gleichen Teilen in die **Gewichtung** eingehen (siehe Tabelle 9). Der erste Bereich steht für die generelle Wohnungsmarktentwicklung, die durch die allgemeine Nachfrageentwicklung bis 2050 sowie durch das aktuelle Angebot an günstigem Wohnraum abgebildet wird. Die entsprechenden Indikatoren sind die Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050 in Prozent und die Mietangebote unterhalb des Landesmedians von 7,76 €/m². Beide Indikatoren gehen jeweils mit 25 Prozent Gewichtung in die Punktesumme ein.

Tabelle 9: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Bedarfsniveau Mietwohnraum	
<i>Allgemeine Wohnungsmarktentwicklung:</i>	
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050, %	25,0 %
Mietangebote unterhalb des Landesmedians (7,76 €/m²), 2021/22, %	25,0 %
<i>Spezifische Nachfragegruppen:</i>	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2022, %	26,5 %
Studierende im WS 2022/23, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	11,2 %
Bezug von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2022, %	5,5 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	4,5 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	1,8 %
Leistungsempfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	0,5 %

Erläuterung zur Gewichtung: Die Werte der Nachfragegruppen wurden gerundet.

Dem zweiten Bereich, der die spezifische Nachfrage durch bestimmte Nachfragegruppen abbildet, wird ebenfalls ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen. Innerhalb dieses Bereichs wird jede der im Folgenden genannten Gruppen nach ihrem Anteil an der gesamten Bevölkerung bzw. Haushalten in Nordrhein-Westfalen gewichtet. Damit ergibt sich für den Indikator Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ein Gewicht von 26,5 Prozent. Aufgrund des Anteils von Leistungsempfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII an der Gesamtbevölkerung wird für diese Nachfragegruppe ein Gewicht von 0,5 Prozent errechnet.

Studierende sind in den Hochschulorten auf günstigen Mietwohnraum angewiesen und werden mit 11,2 Prozent gewichtet. Der Indikator Auszubildende geht mit 4,5 Prozent ein. Empfänger/innen von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine weitere Nachfragegruppe und werden mit 1,8 Prozent gewichtet. Haushalte mit Bezug von Wohngeld sind quantitativ von größerer Bedeutung, diese gehen mit 5,5 Prozent in die Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Bedarfsniveau Mietwohnraum 34 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1). Dies ist die quantitativ größte raum-strukturelle Anpassung einer Kulisse. Es zeigt sich dabei insbesondere die räumliche Konzentration der spezifischen Nachfragegruppe in den Ballungsräumen, die sich im Zuge der raum-strukturellen Anpassung auch auf die umliegenden Kommunen auswirken, in denen der Anteil der spezifischen Nachfragegruppen oft deutlich geringer ist. Es gibt keine Anpassungen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau, da diese nur zu Veränderungen bei der Kostenniveaustufe führt (Regel 2). Zwei Kommunen werden aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 aufgestuft (Regel 3).

Im **Ergebnis** ergibt sich eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren und zugleich die Mehrzahl der Kommunen auf die beiden oberen Klassen entfällt (siehe Abbildung 17). Niveaustufe 1 steht hier für „niedrige“ Bedarfsniveaus im Bereich Mietwohnraum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 sind diese „hoch“.

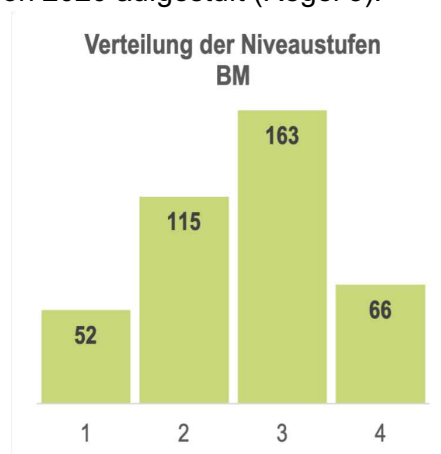


Abbildung 17: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 18 wird deutlich, dass auch beim Bedarf nach gefördertem Mietwohnraum vor allem die Ballungsräume und großen Städte hohe Einstufungen aufweisen, das Umfeld aber häufig nicht die höchste Stufe erreicht. Hierdurch entsteht ein deutlich anderes räumliches Bild als bei den Gebietskulissen des Kostenniveaus. Die Kommunen mit einer niedrigen Niveaustufe sind eher im Osten des Landes, im Sauerland, und vor allem an der nordöstlichen Grenze zu Niedersachsen zu finden.

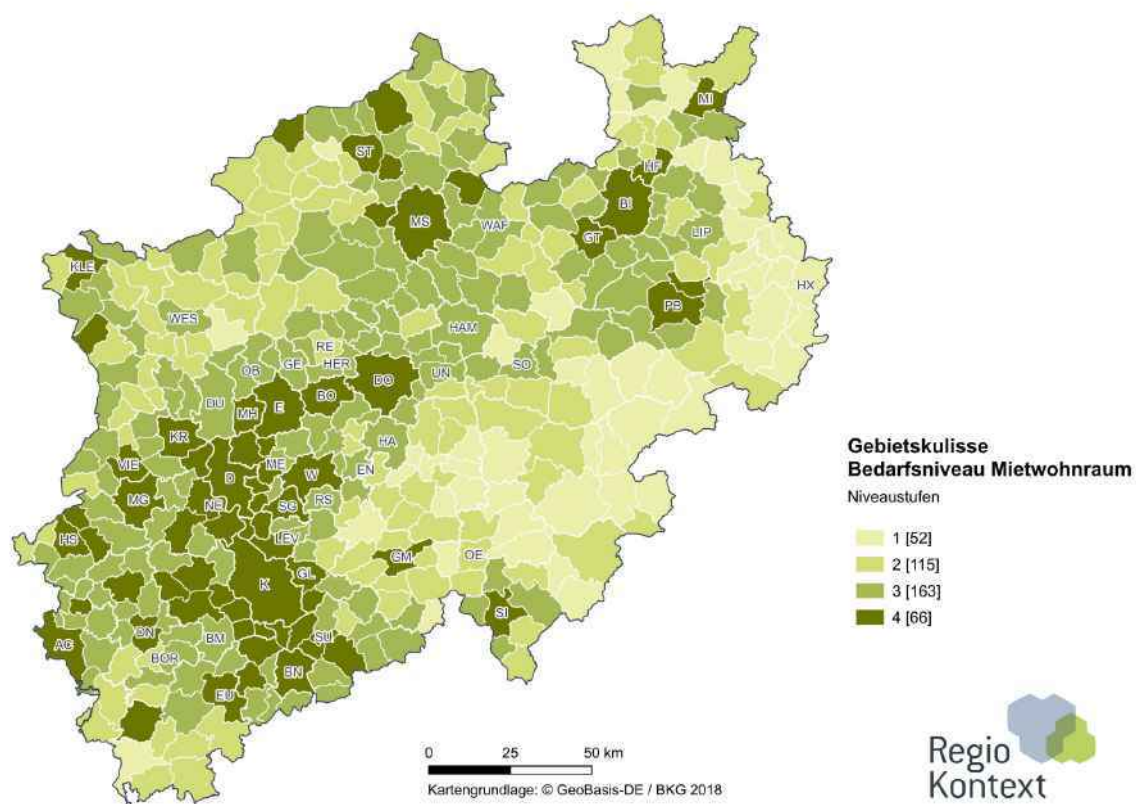


Abbildung 18: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2023

5.4 Bedarfsniveau Eigentum

Für die Abbildung des Bedarfs nach gefördertem Eigentum werden vier **Indikatoren** verwendet, die jeweils zur Hälfte die künftige Nachfragesituation und die aktuellen Angebotspreise darstellen (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Bedarfsniveau Eigentum	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 Jahre von 2022–2050, %	30,0 %
Angebote von Eigentumswohnungen unterhalb des Landesmedians, 2021/22, %	30,0 %
Entwicklung der Haushalte von 2022–2050, %	20,0 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unterhalb des Landesmedians, 2019/20 zu 2021/22, %	20,0 %

In der **Gewichtung** werden künftige Nachfragesituation und Angebot zu gleichen Teilen eingebracht. Beim Bedarfsniveau Eigentum wird zunächst zwischen allgemeiner Nachfragesituation und spezifischer Nachfragesituation unterschieden. Die allgemeine Nachfrage wird durch die Entwicklung der Haushalte zwischen 2022 und 2050 abgebildet und mit 20 Prozent gewichtet. Die spezifische Nachfrage wird durch die Entwicklung der sogenannten „Nestbauer/innen“ im Alter 25 bis 40 Jahren zwischen 2022 und 2050 nach Vorausberechnungen von IT.NRW auf Gemeindeebene im Rechenmodell repräsentiert. Der Indikator wird mit 30 Prozent gewichtet. Auf der Angebotsseite wird dem Indikator Anteil der Angebote von preisgünstigen Eigentumswohnungen in der Kommune ein Gewicht von 30 Prozent zugesprochen. Die zweite Komponente ist der Anteil der Angebote von preisgünstigen Einfamilienhäusern in der Kommune und geht mit 20 Prozent in die Berechnung der Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Bedarfsniveau Eigentum acht Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und fünf Kommunen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3). Es gibt keine Anpassungen

aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau, da diese nur zu Veränderungen bei der Kostenniveaustufe führt (Regel 2).

Im **Ergebnis** steht eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, wobei die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren (siehe Abbildung 19). Die Mehrzahl der Kommunen wurden in die beiden oberen Klassen eingestuft. Die wenigsten Kommunen befinden sich in der Niveaustufe 1. Diese Stufe steht hier für einen „niedrigen“ Bedarf nach gefördertem Wohneigentum, bei der Niveaustufe 4 sind diese „hoch“. Einen „unterdurchschnittlichen“ Bedarf zeigt die Niveaustufe 2 an und die Niveaustufe 3 einen „überdurchschnittlichen“ Bedarf.

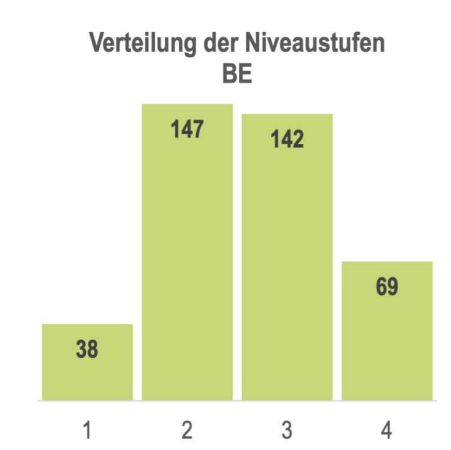


Abbildung 19: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 20 wird sichtbar, dass die Bedarfe nach gefördertem Wohneigentum neben den Großstädten vor allem in suburbanen Kommunen hoch sind. Das führt zu einer breiteren Einstufung in hohe und überdurchschnittliche Bedarfe von Kommunen entlang des Rheins zwischen Bonn und Düsseldorf, ebenso im Großraum Münster. Die als niedrig eingestuften Kommunen befinden sich an der östlichen Landesgrenze, hier insbesondere in den Kreisen Lippe, Höxter und im Hochsauerlandkreis.

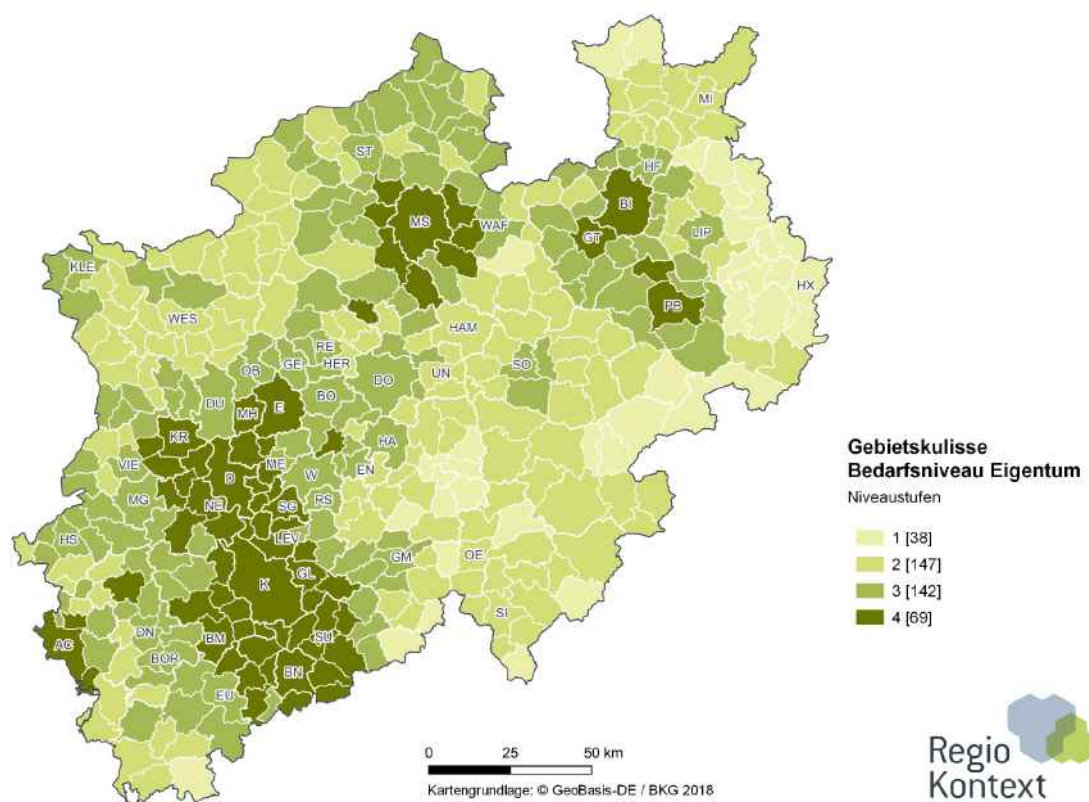


Abbildung 20: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2023

6 Fazit

Die Gebietskulissen bilden eine empirisch und praktisch erprobte Grundlage für die räumliche Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahr 2020 neu eingeführte Methodik und die damit ermittelten Gebietskulissen erweisen sich seither als sachgerecht und praxistauglich. Daher wird das Vorgehen – mit behutsamen Änderungen – auch im Jahr 2023 erneut verfolgt und bildet nun die Grundlage für die Aktualisierung und Anpassung der Förderrichtlinie.

Insgesamt moderate Veränderungen zu den Ergebnissen von 2020

Die Ergebnisse der Aktualisierung belegen die dynamische Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Im Unterschied zu den Gebietskulissen der Kostenniveaus 2020 wurde deutlich, dass insbesondere die ländlichen Räume Veränderungen in Form von deutlich größeren Preissteigerungen unterworfen waren. Vor allem Kommunen mit einer Bevölkerung von bis zu 50.000 Personen erfuhren eine höhere Niveaueinstufung in den Kulissen Kostenniveau Mietwohnraum und Bedarfsniveau Mietwohnraum. Die Veränderungen in den größeren Städten des Landes fallen hingegen moderat aus, da das Modell mit dem Verhältnis der nordrhein-westfälischen Kommunen zueinander, das heißt im Landesvergleich, arbeitet. Trotz der beschriebenen Veränderungen in den Ergebnissen der vier Gebietskulissen hat sich das Modell als stabil erwiesen und bildet die tatsächlichen Verschiebungen zuverlässig ab. Bei rund 70 Prozent der Kommunen ist die Einstufung in den Gebietskulissen im Vergleich zum Jahr 2020 konstant geblieben.

Konsultation der Expertinnen und Experten weiterhin wichtig

Die im Zuge der Aktualisierung eingebundenen Expertinnen und Experten der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktbeobachtung sowie des Mieterbundes konnten ihre Erfahrung und Perspektive in den Erstellungsprozess einbringen. So gelang es mit einer anerkannten quantitativen und qualitativen Methodik, ein durch die Expertinnen und Experten bestätigtes aktuelles Gesamtbild der Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe für die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu erstellen.

7 Literatur

Bundesagentur für Arbeit, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Grundlagen: Definitionen – Glossar der Statistik der BA, Nürnberg, August 2023

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2018: Gutachten zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2018: Stellungnahme zur kritischen Beurteilung von InWIS: „Gebietskulisse der Wohnraumförderung NRW – Beurteilung der Evaluierung und Fortschreibung“. Erstellt für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

InWIS Forschung & Beratung GmbH 2018: Gebietskulissen der Wohnraumförderung NRW: Beurteilung der Ergebnisse der Evaluierung und Fortschreibung (Im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen e.V.). Bochum.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017: Geltende Fassung nach Änderung vom 06. August 2019.

Lumley, T., Diehr, P., Emerson, S., & Chen, L. 2002: The importance of the normality assumption in large public health data sets. Annual review of public health, 23, 151–169. doi:10.1146/annurev.publhealth.23.100901.140546]

Michels, Winfried; Oberst, Christian; Hiller, Norbert 2011: Wohnungsmarktregionen in Deutschland – Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte. *Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen (InSiWo)*. Münster.

Müller-Benedict, Volker 2011: Grundkurs Statistik in den Sozialwissenschaften. 5., überarbeitete Auflage. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

RegioKontext 2020: Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen): Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2021: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 (MSS). Online verfügbar unter: https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2021/mss_2021_langfassung.pdf (zuletzt abgerufen am 14.12.2023)

8 Anhang

8.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan

Die folgenden Städte und ihre Nachbargemeinden werden im Rahmen der raum-strukturellen Anpassung bei Regel 1 und Regel 2 geprüft (Kapitel 4):

Oberzentren

Aachen	Hagen
Bielefeld	Köln
Bochum	Krefeld
Bonn	Mönchengladbach
Dortmund	Münster
Duisburg	Paderborn
Düsseldorf	Siegen
Essen	Wuppertal

Kreisfreie Mittelzentren

Bottrop	Mülheim an der Ruhr
Gelsenkirchen	Oberhausen
Hamm	Remscheid
Herne	Solingen
Leverkusen	

8.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen

Gemeinde	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Aachen	4	4	4	4
Ahaus	3	2	2	2
Ahlen	2	2	3	2
Aldenhoven	2	3	3	2
Alfter	4	4	3	4
Alpen	3	3	2	2
Alsdorf	3	2	4	2
Altena	1	1	1	1
Altenbeken	3	3	3	3
Altenberge	4	3	3	4
Anröchte	2	2	1	2
Arnsberg	2	2	2	2
Ascheberg	3	3	3	4
Attendorn	2	2	2	2
Augustdorf	3	3	3	2
Bad Berleburg	2	1	2	2
Bad Driburg	2	2	2	1
Bad Honnef	4	4	3	4
Bad Laasphe	1	1	1	1
Bad Lippspringe	3	3	4	3
Bad Münstereifel	2	2	2	3
Bad Oeynhausen	2	2	3	2
Bad Salzuflen	2	2	3	3
Bad Sassendorf	3	3	3	3
Bad Wünnenberg	1	1	1	1
Baesweiler	3	3	3	3
Balve	2	2	1	1
Barntrup	1	1	2	1
Beckum	2	2	3	2
Bedburg	3	3	3	3

Bedburg-Hau	3	3	3	2
Beelen	2	2	2	2
Bergheim	4	3	4	3
Bergisch Gladbach	4	4	4	4
Bergkamen	2	2	3	2
Bergneustadt	2	2	2	2
Bestwig	1	1	1	1
Beverungen	1	1	1	1
Bielefeld	4	4	4	4
Billerbeck	3	3	2	3
Blankenheim	2	1	2	1
Blomberg	1	1	1	1
Bocholt	3	3	3	2
Bochum	4	3	4	3
Bönen	2	2	3	2
Bonn	4	4	4	4
Borchen	4	4	3	3
Borgentreich	1	1	1	2
Borgholzhausen	2	2	3	3
Borken	3	3	3	2
Bornheim	4	4	4	4
Bottrop	3	3	3	3
Brakel	1	1	1	1
Breckerfeld	2	2	2	2
Brilon	1	1	1	1
Brüggen	3	3	3	3
Brühl	4	4	4	4
Bünde	2	2	2	2
Burbach	2	1	2	1
Büren	1	1	1	2
Burscheid	3	3	3	3
Castrop-Rauxel	3	3	3	2
Coesfeld	3	3	3	3

Dahlem	1	1	2	2
Datteln	2	3	3	2
Delbrück	3	4	3	3
Detmold	2	2	3	3
Dinslaken	3	3	3	2
Dörentrup	1	1	1	1
Dormagen	4	4	4	4
Dorsten	2	3	2	2
Dortmund	4	4	4	3
Drensteinfurt	4	4	3	3
Drolshagen	2	2	1	1
Duisburg	3	3	3	3
Dülmen	3	3	3	2
Düren	3	3	4	3
Düsseldorf	4	4	4	4
Eitorf	3	3	3	3
Elsdorf	3	3	4	3
Emmerich am Rhein	2	2	3	2
Emsdetten	3	3	3	2
Engelskirchen	3	3	2	3
Enger	2	2	3	3
Ennepetal	2	3	3	3
Ennigerloh	2	2	2	1
Ense	2	2	2	2
Erfstadt	4	4	3	4
Erkelenz	3	3	3	3
Erkrath	4	4	4	4
Erndtebrück	1	1	1	2
Erwitte	2	2	2	2
Eschweiler	3	3	3	3
Eslohe (Sauerland)	1	1	2	2
Espelkamp	1	1	2	2
Essen	4	4	4	4

Euskirchen	3	3	4	3
Everswinkel	3	4	3	4
Extertal	1	1	1	1
Finnentrop	1	1	1	2
Frechen	4	4	4	4
Freudenberg	2	2	3	2
Fröndenberg/Ruhr	2	2	2	2
Gangelt	3	2	3	3
Geilenkirchen	2	2	3	2
Geldern	2	2	3	2
Gelsenkirchen	3	3	3	3
Gescher	2	2	2	2
Geseke	2	2	3	2
Gevelsberg	2	2	2	3
Gladbeck	2	3	3	3
Goch	2	2	3	3
Grefrath	3	3	2	2
Greven	3	3	3	3
Grevenbroich	4	4	4	4
Gronau (Westf.)	3	3	4	3
Gummersbach	3	2	4	3
Gütersloh	4	4	4	4
Haan	4	4	3	4
Hagen	3	3	3	3
Halle (Westf.)	3	3	2	2
Hallenberg	1	1	2	2
Haltern am See	4	4	2	3
Halver	1	2	2	2
Hamm	3	3	3	2
Hamminkeln	3	3	2	3
Harsewinkel	3	3	3	3
Hattingen	3	3	3	3
Havixbeck	4	4	4	4

Heek	2	2	2	3
Heiden	3	3	2	2
Heiligenhaus	3	3	4	4
Heimbach	2	2	2	2
Heinsberg	3	3	4	3
Hellenthal	1	1	1	2
Hemer	2	2	2	2
Hennef (Sieg)	4	4	4	4
Herdecke	3	3	3	3
Herford	3	2	4	3
Herne	3	3	3	3
Herscheid	2	2	1	1
Herten	2	3	3	3
Herzebrock-Clarholz	3	2	2	3
Herzogenrath	3	3	3	3
Hiddenhausen	2	2	2	3
Hilchenbach	2	2	2	2
Hilden	4	4	4	4
Hille	2	2	1	2
Holzwickede	3	3	3	3
Hopsten	2	2	3	3
Horn-Bad Meinberg	1	1	2	2
Hörstel	3	2	2	3
Horstmar	3	2	2	2
Hövelhof	4	4	3	4
Höxter	1	2	1	1
Hückelhoven	3	3	4	3
Hückeswagen	2	2	2	2
Hüllhorst	1	1	1	2
Hünxe	2	2	1	2
Hürtgenwald	3	2	2	2
Hürth	4	4	4	4
Ibbenbüren	3	3	3	3

Inden	3	3	3	3
Iserlohn	2	2	2	2
Isselburg	2	2	2	2
Issum	3	2	2	2
Jüchen	3	3	3	3
Jülich	3	3	4	4
Kaarst	4	4	3	4
Kalkar	2	2	2	2
Kall	1	1	2	2
Kalletal	1	1	1	1
Kamen	3	3	3	3
Kamp-Lintfort	2	2	3	3
Kempen	4	3	3	3
Kerken	3	2	2	3
Kerpen	4	3	4	4
Kevelaer	3	2	2	2
Kierspe	2	2	2	1
Kirchhundem	1	1	1	2
Kirchlengern	2	2	2	2
Kleve	3	2	4	3
Köln	4	4	4	4
Königswinter	4	4	3	4
Korschenbroich	4	4	3	4
Kranenburg	2	2	2	3
Krefeld	4	4	4	4
Kreuzau	3	3	2	3
Kreuztal	2	2	3	2
Kürten	3	3	2	3
Ladbergen	3	3	3	2
Laer	2	2	3	3
Lage	2	2	2	2
Langenberg	2	2	2	3
Langenfeld (Rhld.)	4	4	4	4

Langerwehe	4	3	3	2
Legden	2	2	2	2
Leichlingen (Rhld.)	4	4	3	4
Lemgo	2	2	3	2
Lengerich	2	3	3	3
Lennestadt	1	1	1	1
Leopoldshöhe	2	3	3	3
Leverkusen	4	4	4	4
Lichtenau	3	3	2	3
Lienen	2	2	2	3
Lindlar	3	3	2	3
Linnich	2	2	3	2
Lippetal	1	2	2	2
Lippstadt	3	3	3	2
Lohmar	4	4	3	4
Löhne	2	2	2	2
Lotte	3	3	3	3
Lübbecke	2	2	3	2
Lüdenscheid	2	2	2	2
Lüdinghausen	3	3	3	3
Lügde	1	1	1	1
Lünen	3	3	3	3
Marienheide	2	2	2	3
Marienmünster	1	1	1	1
Marl	3	3	3	3
Marsberg	1	1	1	1
Mechernich	2	2	3	3
Meckenheim	4	4	3	3
Medebach	1	1	1	2
Meerbusch	4	4	4	4
Meinerzhagen	2	2	2	2
Menden (Sauerland)	2	2	2	2
Merzenich	3	3	3	3

Meschede	1	2	2	2
Metelen	2	2	1	2
Mettingen	2	2	2	3
Mettmann	4	4	4	4
Minden	3	2	4	2
Moers	3	3	3	3
Möhnesee	3	3	2	3
Mönchengladbach	4	3	4	3
Monheim am Rhein	4	4	4	4
Monschau	2	1	2	2
Morsbach	1	1	1	1
Much	3	3	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4	4	4
Münster	4	4	4	4
Nachrodt- Wiblingwerde	1	2	1	2
Netphen	2	2	3	2
Nettersheim	2	2	2	2
Nettetal	3	3	3	2
Neuenkirchen	3	3	3	3
Neuenrade	2	2	1	1
Neukirchen-Vluyn	3	3	3	3
Neunkirchen	2	1	3	2
Neunkirchen- Seelscheid	4	4	2	4
Neuss	4	4	4	4
Nideggen	3	2	3	3
Niederkassel	4	4	4	4
Niederkrüchten	2	3	2	3
Niederzier	3	3	3	3
Nieheim	1	1	1	1
Nordkirchen	3	3	3	3
Nordwalde	4	3	4	3
Nörvenich	4	3	3	3

Nottuln	3	3	3	3
Nümbrecht	2	2	2	2
Oberhausen	3	3	3	3
Ochtrup	2	2	3	2
Odenthal	4	4	3	4
Oelde	3	2	2	2
Oer-Erkenschwick	2	3	3	2
Oerlinghausen	3	3	3	3
Olfen	3	3	3	4
Olpe	3	2	2	2
Olsberg	1	1	1	1
Ostbevern	4	3	4	3
Overath	4	4	3	4
Paderborn	4	4	4	4
Petershagen	2	1	2	2
Plettenberg	1	1	1	1
Porta Westfalica	2	1	3	2
Preußisch Oldendorf	1	2	1	2
Pulheim	4	4	3	4
Radevormwald	2	2	3	2
Raesfeld	3	3	2	2
Rahden	2	1	2	1
Ratingen	4	4	4	4
Recke	2	2	2	3
Recklinghausen	3	3	2	3
Rees	2	2	2	3
Reichshof	2	2	2	2
Reken	2	2	3	2
Remscheid	3	3	3	3
Rheda-Wiedenbrück	4	3	3	3
Rhede	3	3	2	2
Rheinbach	4	4	3	4
Rheinberg	2	3	2	2

Rheine	3	3	4	3
Rheurdt	3	2	2	2
Rietberg	3	3	3	3
Rödinghausen	1	2	1	2
Roetgen	3	4	3	4
Rommerskirchen	4	4	3	3
Rosendahl	2	2	2	3
Rösrath	4	4	4	4
Ruppichterorth	2	2	3	3
Rüthen	1	1	1	2
Saerbeck	3	2	2	3
Salzkotten	3	3	3	3
Sankt Augustin	4	4	4	4
Sassenberg	3	2	2	2
Schalksmühle	1	2	1	2
Schermbeck	2	3	2	2
Schieder-Schwalenberg	1	1	1	1
Schlangen	3	2	2	3
Schleiden	3	2	4	3
Schloß Holte-Stukenbrock	3	3	3	3
Schmallenberg	1	1	1	2
Schöppingen	3	2	2	3
Schwalmtal	3	2	3	2
Schwelm	3	2	3	3
Schwerte	3	3	3	2
Selfkant	3	2	2	2
Selm	3	2	3	2
Senden	3	3	3	4
Sendenhorst	3	3	3	4
Siegburg	4	4	4	4
Siegen	4	2	4	2
Simmerath	2	2	2	2

Soest	3	3	3	3
Solingen	4	4	4	4
Sonsbeck	2	2	3	2
Spence	2	2	2	3
Sprockhövel	3	3	3	4
Stadtlohn	2	3	2	2
Steinfurt	3	2	4	3
Steinhagen	3	3	3	3
Steinheim	1	1	1	1
Stemwede	1	1	1	1
Stolberg (Rhld.)	3	3	3	3
Straelen	3	2	3	3
Südlohn	2	2	2	2
Sundern (Sauerland)	1	2	1	2
Swisttal	4	4	4	4
Tecklenburg	3	3	2	3
Telgte	4	4	3	4
Titz	3	3	3	3
Tönisvorst	3	3	3	4
Troisdorf	4	4	4	4
Übach-Palenberg	2	2	3	2
Uedem	2	2	3	2
Unna	3	3	3	2
Velbert	3	3	3	3
Velen	2	2	2	2
Verl	3	3	3	3
Versmold	2	2	3	2
Vettweiß	4	3	3	3
Viersen	3	3	4	3
Vlotho	2	2	1	1
Voerde (Niederrhein)	2	2	2	2
Vreden	2	2	2	2
Wachtberg	4	4	3	4

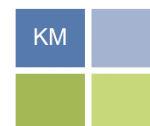
Wachtendonk	2	3	2	3
Wadersloh	2	2	1	2
Waldbröl	2	2	3	2
Waldfeucht	3	2	2	3
Waltrop	3	3	3	2
Warburg	1	1	2	1
Warendorf	3	3	3	3
Warstein	1	1	2	2
Wassenberg	3	3	4	3
Weeze	3	2	4	2
Wegberg	3	3	3	3
Weilerswist	4	3	3	4
Wolver	1	2	1	2
Wenden	2	2	2	2
Werdohl	1	1	2	1
Werl	2	2	3	2
Wermelskirchen	3	3	3	3
Werne	3	3	2	3
Werther (Westf.)	3	3	3	3
Wesel	2	2	3	2
Wesseling	4	4	4	4
Westerkappeln	2	3	3	2
Wetter (Ruhr)	2	3	2	2
Wettringen	2	2	3	3
Wickede (Ruhr)	2	2	2	2
Wiehl	2	2	2	3
Willebadessen	1	1	1	2
Willich	3	4	3	4
Wilnsdorf	2	2	2	2
Windeck	2	2	3	1
Winterberg	2	2	1	2
Wipperfürth	2	2	1	2
Witten	3	3	3	3

Wülfrath	3	4	3	3
Wuppertal	4	3	4	3
Würselen	3	3	3	4
Xanten	3	3	2	2
Zülpich	2	2	3	3

8.3 Übersichtsblätter Indikatoren

8.3.1	Angebotsmieten (Status)	71
8.3.2	Angebotsmieten (Dynamik)	73
8.3.3	Angebotspreise (Status)	75
8.3.4	Angebotspreise (Dynamik)	77
8.3.5	Bodenpreise	79
8.3.6	Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians	81
8.3.7	Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians	83
8.3.8	Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians	85
8.3.9	Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022	87
8.3.10	Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050	89
8.3.11	Entwicklung der Haushalte 2022–2050	91
8.3.12	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	93
8.3.13	Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt	95
8.3.14	Bezug von Wohngeld	97
8.3.15	Studierende	99
8.3.16	Auszubildende	101

8.3.1 Angebotsmieten (Status)



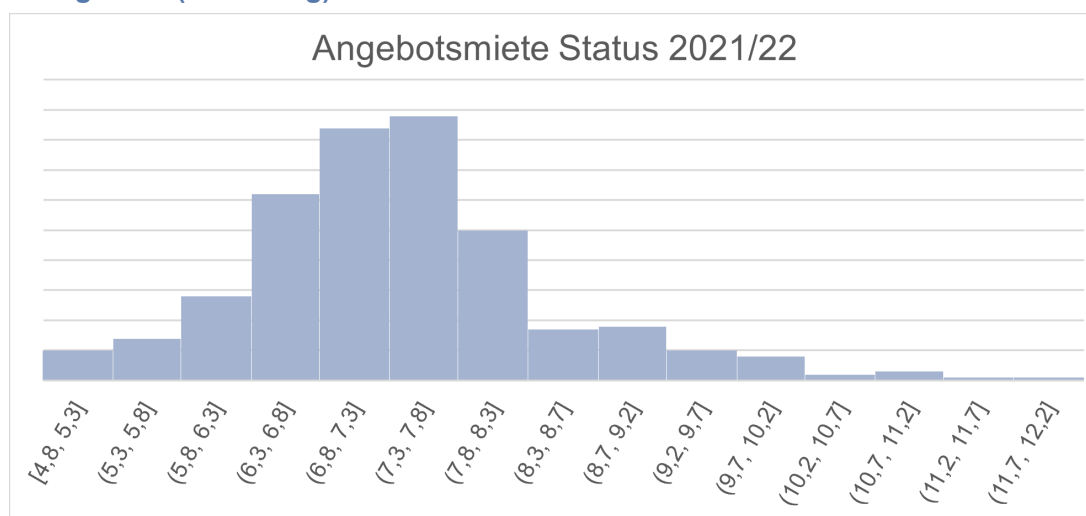
Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u. a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine wichtige Kenngröße dar. Als Indikator soll der Median der lokalen Angebotsmieten der Jahre 2021 und 2022 (in €/m²) verwendet werden. Dabei wurden nur Wohnungen betrachtet, die mindestens 35 m² und maximal 160 m² Wohnfläche haben, um Kleinstwohnungen und sehr große Wohnungen auszuschließen. Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens wie auch weiterer Bundesländer werden Wohnungen für eine Person erst ab einer Größe von 35 Quadratmeter Wohnfläche gefördert (Ausnahme: Wohnraum für Studierende). Es wird etwa mit 15 Quadratmetern pro Person gerechnet, eine Größe von 160 Quadratmetern würde so für einen Haushalt mit 7 Personen genutzt werden können. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,02 Personen lassen sich also Wohnungsgrößen oberhalb dieser Grenze als Ausreißer verstehen. Das Jahr 2021 wird mitbetrachtet, um größere Fallzahlen mit in die Analyse einzubeziehen (stärkere Datengrundlage, Robustheit gegen Sondereffekte). Der Median wird genutzt, da er ein robustes Maß ist. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

Wirkungsrichtung: Es wird die Annahme getroffen, dass bei hohen Werten bei diesem Indikator eine hohe Förderintensität zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit von gefördertem Wohnungsbau nötig ist. Der Indikator zeigt zudem die An- oder Entspannung am Mietwohnungsmarkt im Landesvergleich an.

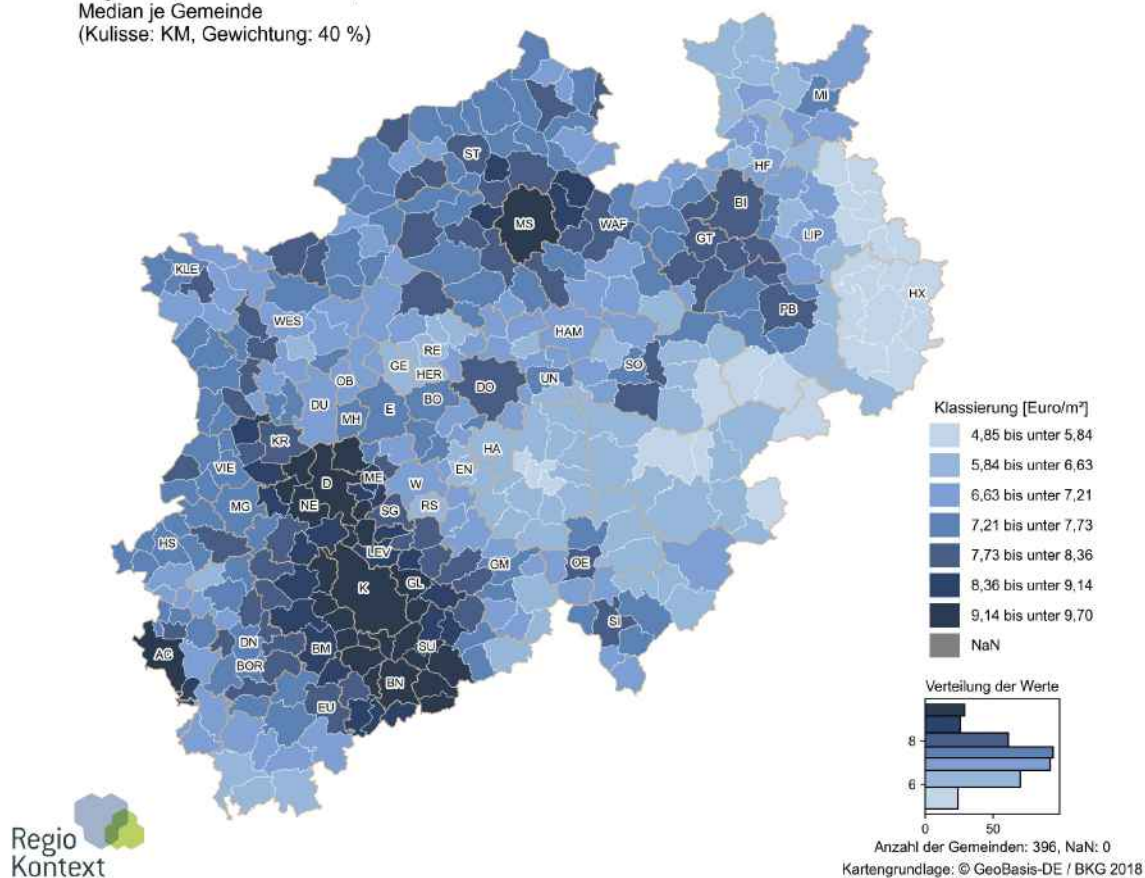
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021 und 2022)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	40 Prozent
Median:	7,29 €/m ²
Mittelwert:	7,36 €/m ²

Histogramm (Verteilung)



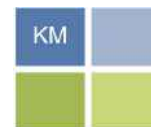
Räumliche Differenzierung

Angebotsmiete Status 2021/22,
Median je Gemeinde
(Kulisse: KM, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.2 Angebotsmieten (Dynamik)



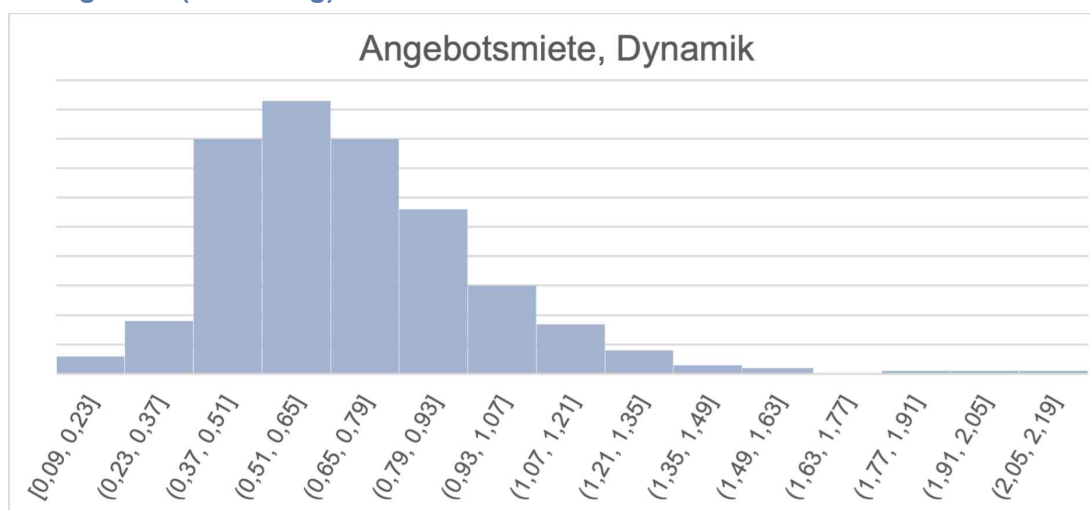
Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Die Dynamik der Angebotsmieten wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotsmieten wird durch die absolute Veränderung der Angebotsmieten 2019/20 auf 2021/22 in €/m² beschrieben. Eine relative Betrachtung wurde getestet und aufgrund der Überschätzung bei geringen Ausgangswerten verworfen. Es werden jeweils zwei Jahre betrachtet, um höhere Fallzahlen und damit bessere Belastbarkeit zu erzeugen (analog zu Angebotsmiete, Status). Der Indikator kann zudem die Veränderung der Marktanspannung im Landesvergleich anzeigen. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

Wirkungsrichtung: Hohe Werte können ein Anzeichen dafür sein, dass es zukünftig ein aktiveres Marktgeschehen gibt.

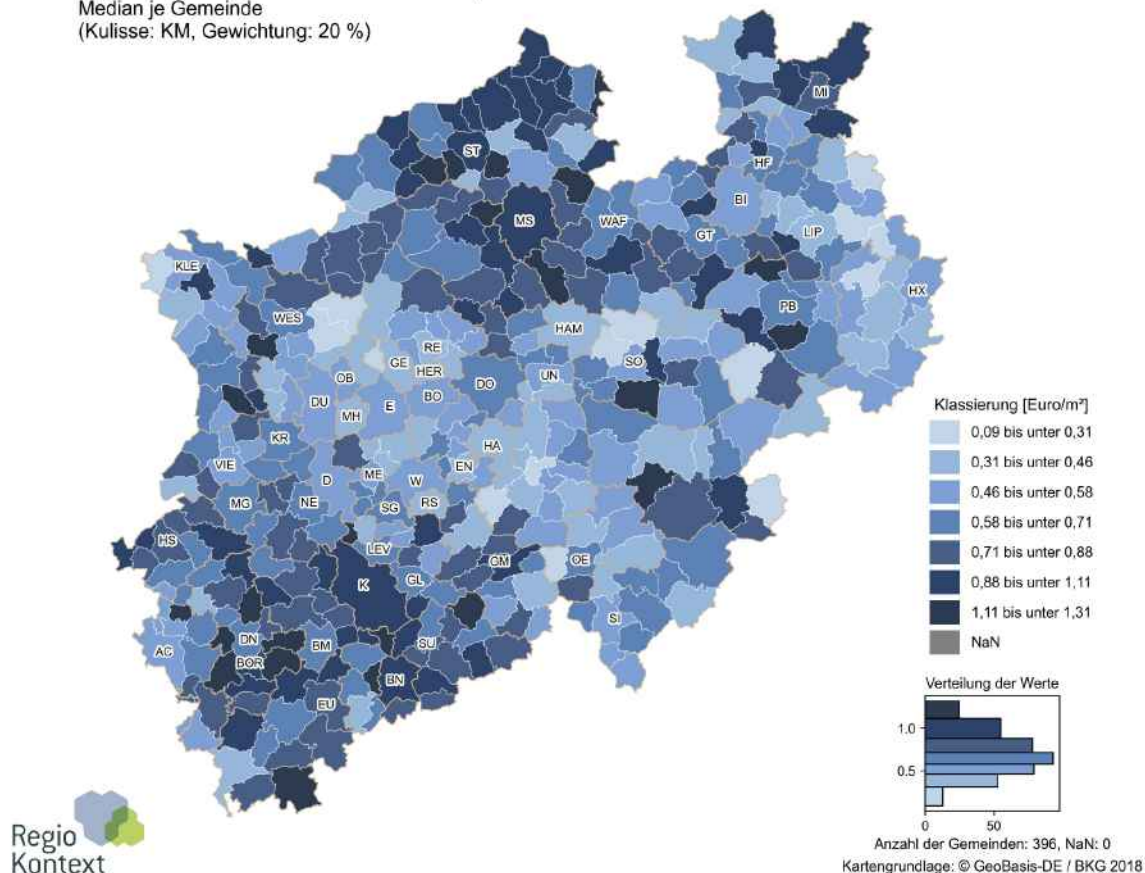
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2019/20 sowie 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	20 Prozent
Median:	0,65 €/m ²
Mittelwert:	0,69 €/m ²

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Angebotsmiete Dynamik 2019/20 zu 2021/22,
Median je Gemeinde
(Kulisse: KM, Gewichtung: 20 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.3 Angebotspreise (Status)



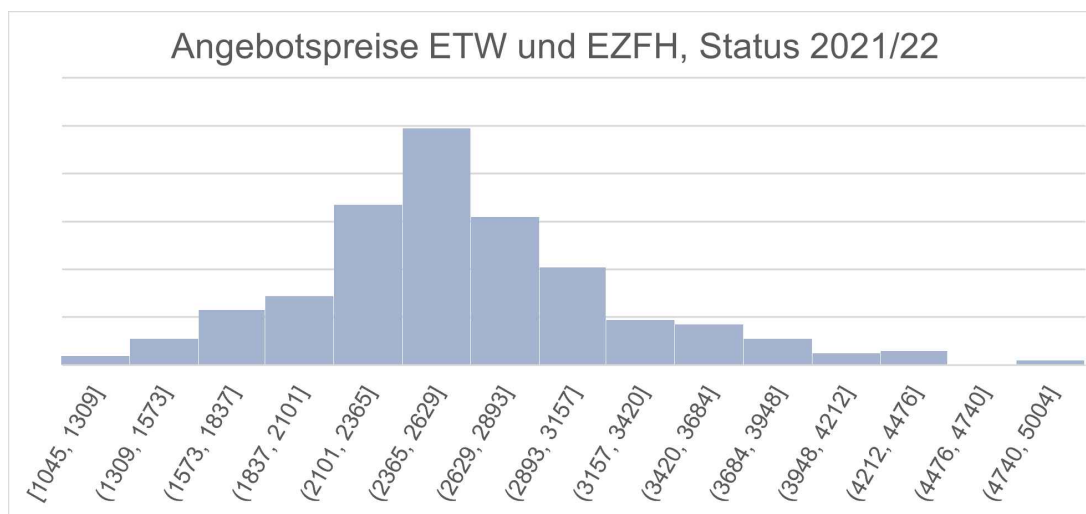
Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum

Beschreibung: Bei den Kaufpreisen wurden sowohl Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet als auch von Eigentumswohnungen (in €/m²). Auch hier wurde nur ein Teil des Wohnungsangebots betrachtet, um das relevante Angebotssegment abzudecken (siehe oben). Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die Tatsache, dass bei Kaufpreisen für Häuser im Allgemeinen auch noch Grundstückskosten enthalten sind, die in einem größeren Maße auf einzelne Wohneinheiten auswirken als bei Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Da das Verhältnis von angebotenen Häusern zu Wohnungen in den Kommunen unterschiedlich ist, wurde hier ein gemeinsamer Indikator entwickelt, der dieses Verhältnis abbilden kann. Die Werte, die dabei entstehen, sind nicht mehr ohne Weiteres inhaltlich zu interpretieren. Dies ist jedoch unproblematisch, da das Ziel der Bearbeitung die Beschreibung der Relationen der Kommunen zueinander bei Betrachtung der Investitionsbedingungen ist. Bei den Kaufpreisen werden wie bei den Angebotsmieten die Jahre 2021 und 2022 betrachtet (stärkere Datengrundlage) und der Median als robustes Maß genutzt. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

Wirkungsrichtung: Es wird die Annahme getroffen, dass bei hohen Werten bei diesem Indikator eine hohe Förderintensität bei der Förderung von Wohneigentum nötig ist. Der Indikator zeigt zudem die An- oder Entspannung am Wohneigentumsmarkt im Landesvergleich an.

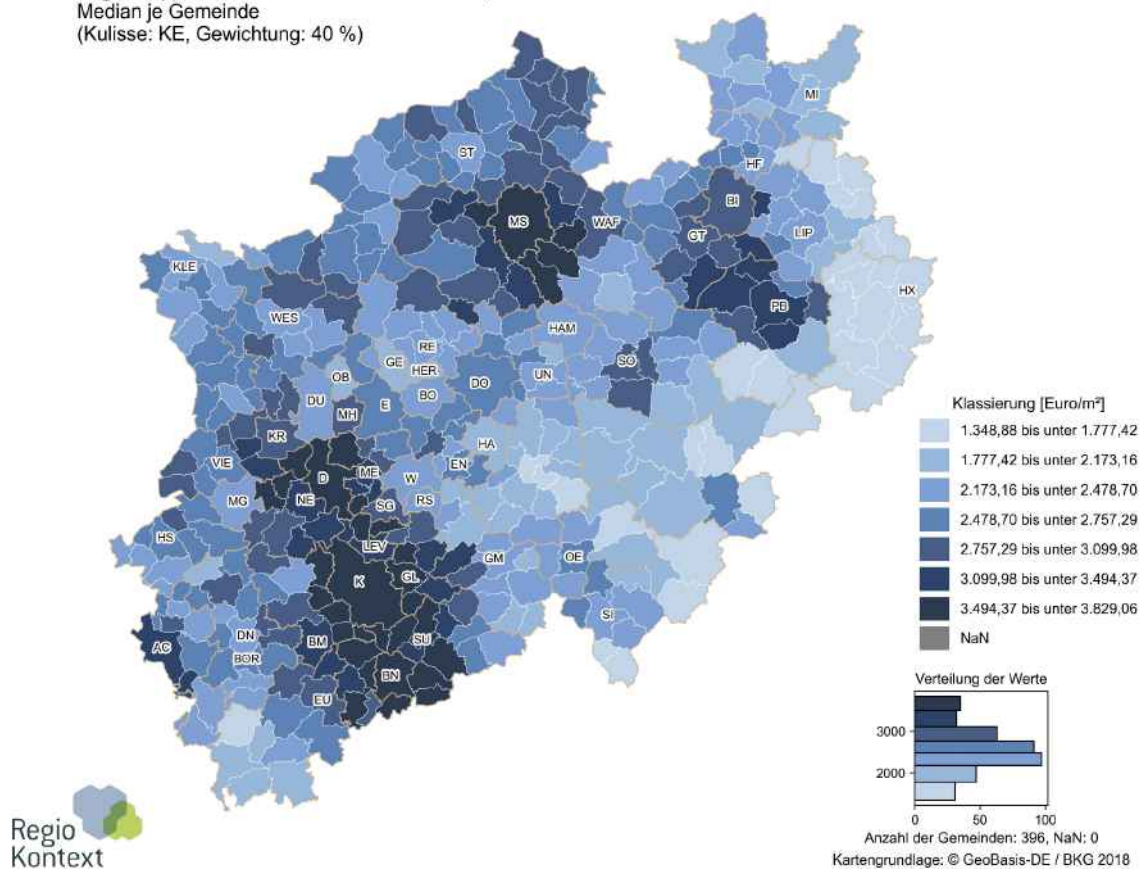
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021 und 2022)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	40 Prozent
Median:	2.535,32 €/m ²
Mittelwert:	2.603,57 €/m ²

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Angebotspreise ETW und EFH Status 2021/22,
Median je Gemeinde
(Kulisse: KE, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.4 Angebotspreise (Dynamik)



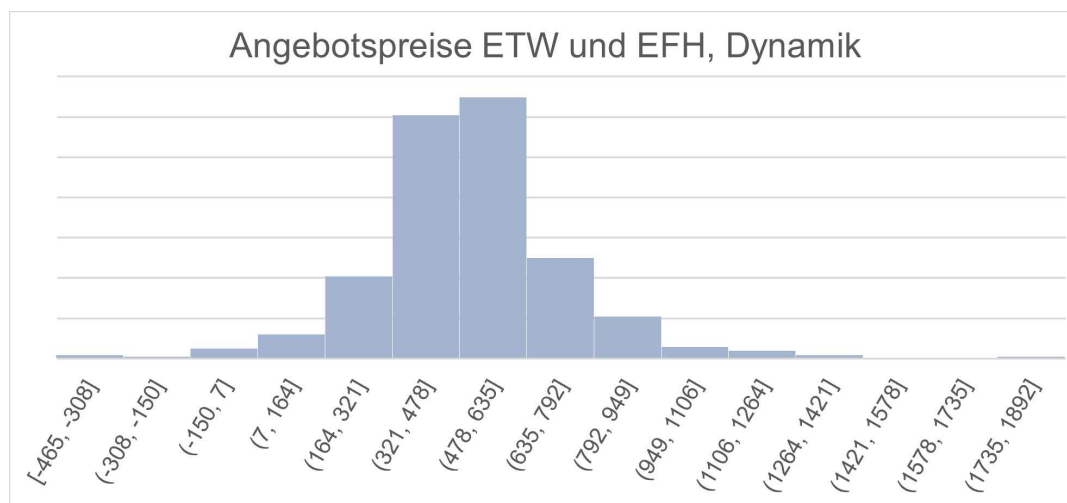
Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum

Beschreibung: Die Dynamik der Angebotspreise wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotspreise wird durch die absolute Veränderung der Angebotspreise 2019/20 auf 2021/22 in €/m² beschrieben (analog zu Angebotsmieten, Dynamik). Es werden jeweils zwei Jahre betrachtet, um höhere Fallzahlen und damit bessere Belastbarkeit zu erzeugen (analog zum Indikator Angebotspreise, Status). Der Indikator kann zudem die Veränderung der Marktanspannung im Landesvergleich anzeigen. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

Wirkungsrichtung: Hohe Werte können ein Anzeichen dafür sein, dass es zukünftig ein aktiveres Marktgeschehen gibt.

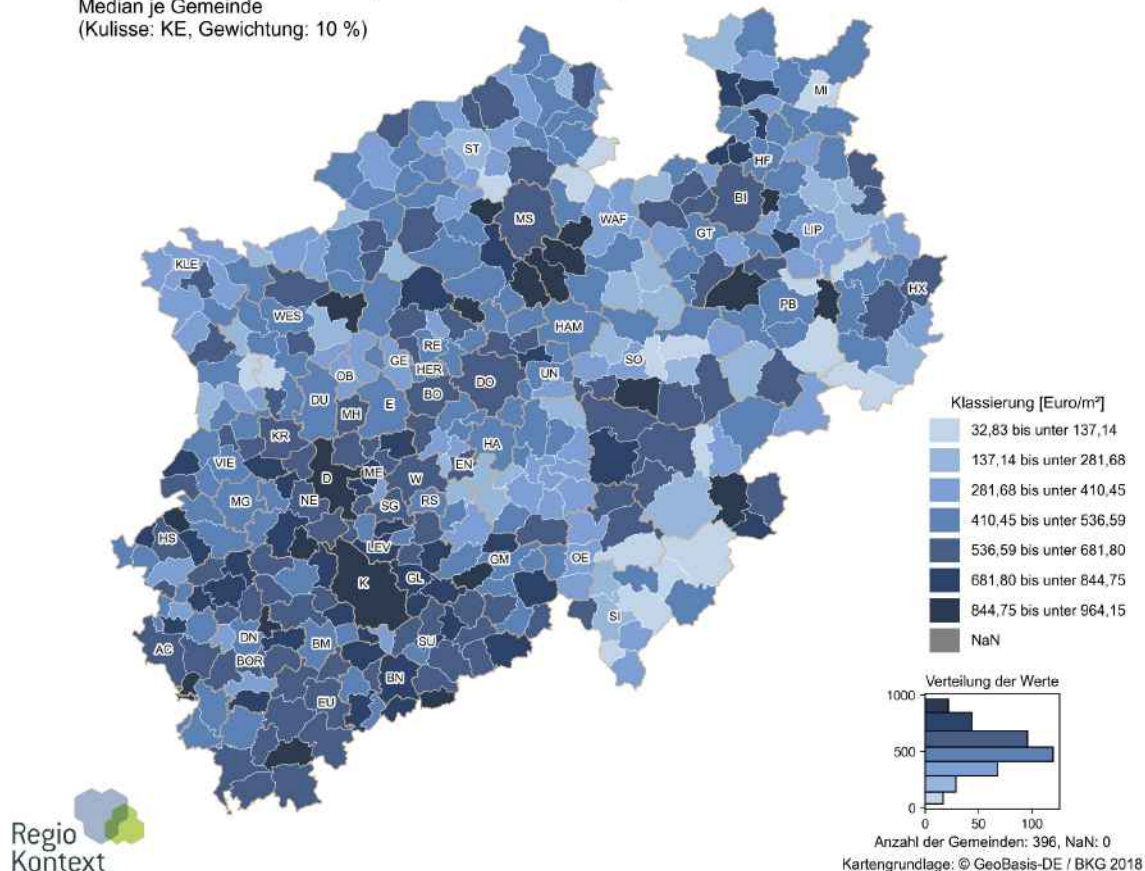
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2019/20 sowie 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	10 Prozent
Median:	494,80 €/m ²
Mittelwert:	506,32 €/m ²

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Angebotspreise ETW und EFH Dynamik 2019/20 zu 2021/22,
Median je Gemeinde
(Kulisse: KE, Gewichtung: 10 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.5 Bodenpreise

KM	KE

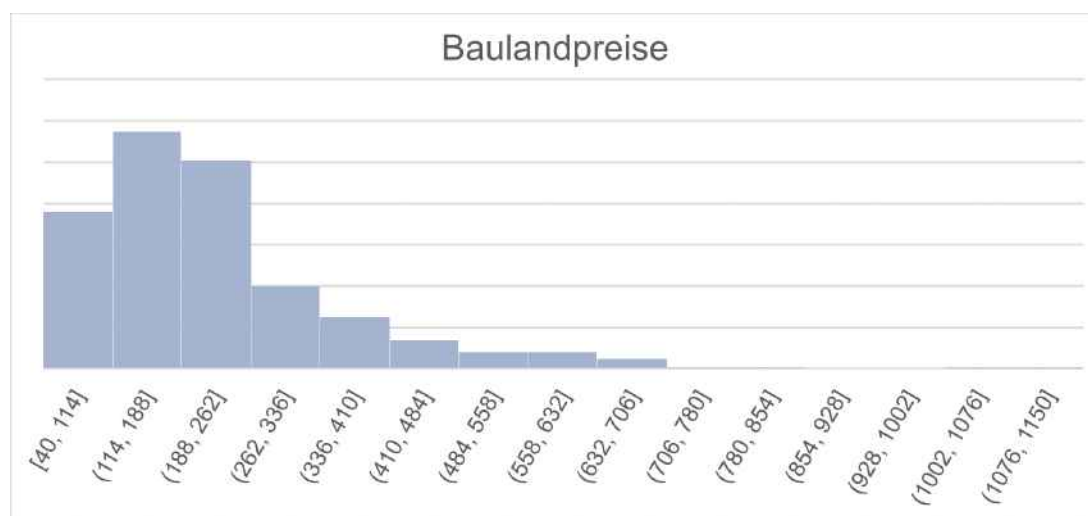
Gebietskulisse: **Kostenniveau Mietwohnraum** **Kostenniveau Eigentum**

Beschreibung: Die Bodenpreise haben einen wichtigen Einfluss auf die örtlichen Investitionsbedingungen beim Neubau. Durch die Gutachterausschüsse der Kommunen, Landkreise und Länder werden die Daten bei tatsächlichen Transaktionen getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau erhoben (in €/m²). Für die Kulisse **Kostenniveau Mietwohnraum** wären insbesondere die Preise für Geschosswohnungsbau adäquat. Diese liegen nicht flächendeckend vor und können deshalb nicht herangezogen werden. Es wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt, die den Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ermittelte. Hierfür wurden nur diejenigen Kommunen betrachtet, für die beide Informationen vorlagen. Im Ergebnis korrelierten die für die beiden Preiskategorien vorhandenen Werte beim Bauland zu 94,6% (Korrelationskoeffizient: 0,946). Aus diesem Grund wurden die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau sowohl für die Kulisse **Kostenniveau Mietwohnraum** als auch für die Kulisse **Kostenniveau Eigentum** für die Abbildung der örtlichen Investitionsbedingungen für Neubau im Landesvergleich mit in das Modell aufgenommen.

Wirkungsrichtung: Die Bodenpreise sind eine zentrale Determinante für die Rentabilität von Wohnungsbauprojekten (Geschosswohnungsbau und individueller Wohnungsbau). Hohe Werte im Landesvergleich zeigen an, dass eine hohe Förderintensität nötig ist.

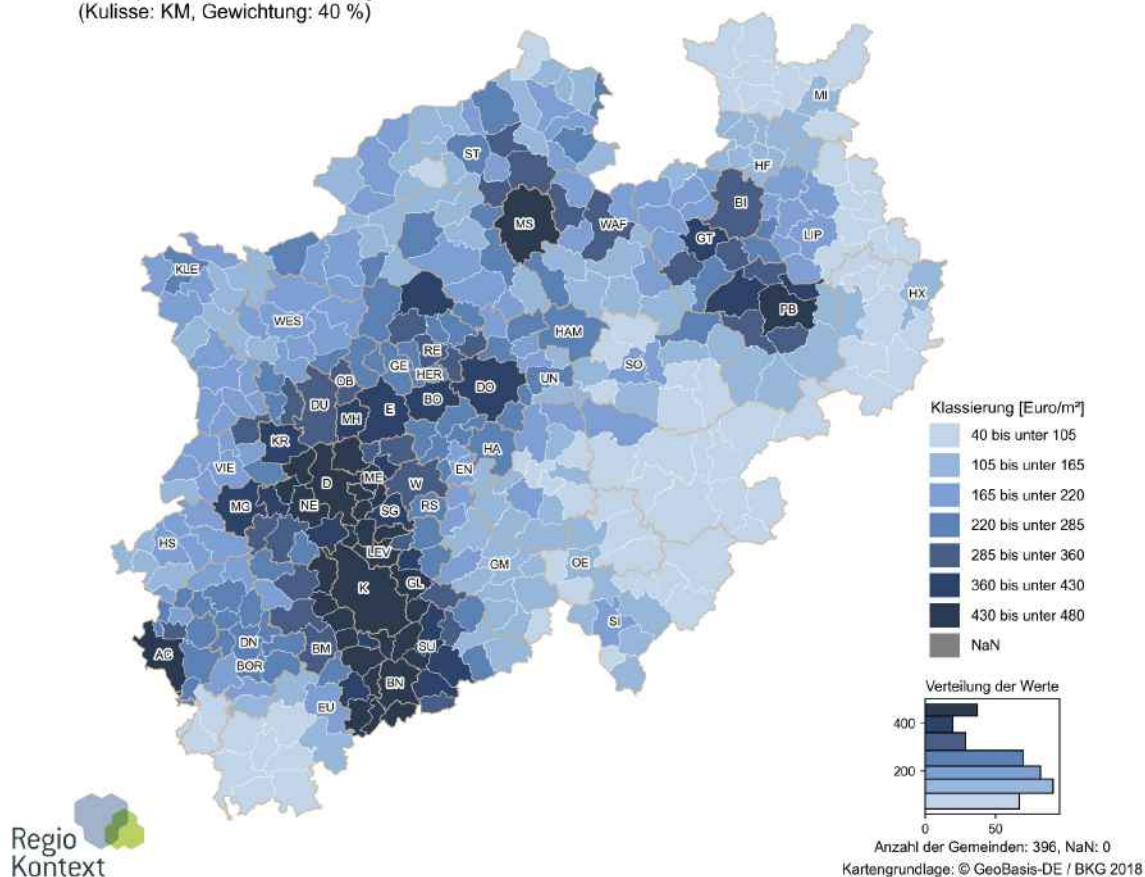
Datenstand:	2022
Quelle:	Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen
Gewichtung in Kulisse:	40 Prozent – Kostenniveau Mietwohnraum 50 Prozent – Kostenniveau Eigentum
Median:	190,00 €/m ²
Mittelwert:	224,63 €/m ²

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Bodenpreise EFH 2022, Median je Gemeinde
(Kulisse: KM, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.6 Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians



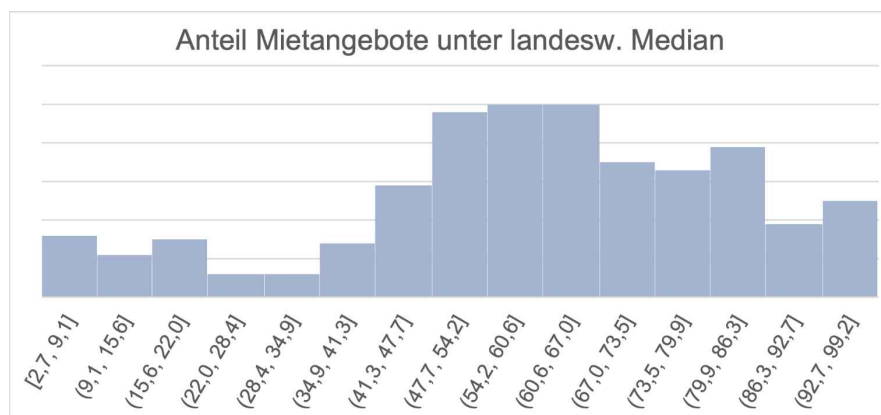
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Die Verfügbarkeit von Angeboten für günstige Mietwohnungen ist Bestandteil der Einschätzung des Förderbedarfs in Kommunen. Hier wurden die von VALUE AG aus Marktbeobachtungen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) erzeugten und vertriebenen Daten verwendet. Dabei wurde für jede Kommune der Anteil von Angeboten für Mietwohnungen unterhalb des landesweiten Medians (über alle Angebote) des Quadratmeterpreises (7,76 €/m²) an allen Angeboten errechnet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb dieses Preises signalisiert einen höheren Förderbedarf.

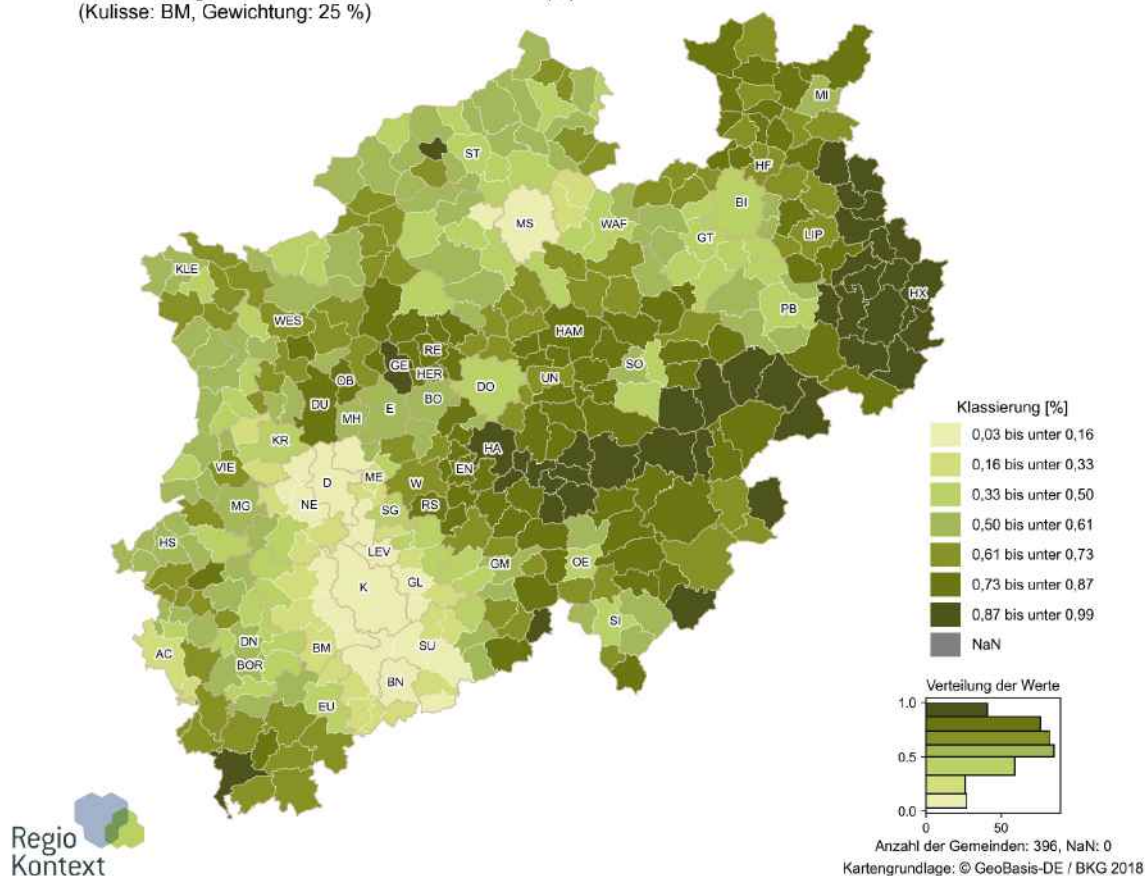
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	25 Prozent
Median:	61,05 Prozent
Mittelwert:	59,43 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Anteil Mietangebote 2021/22 unter landesw. Median (%)
(Kulisse: BM, Gewichtung: 25 %)



8.3.7 Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians



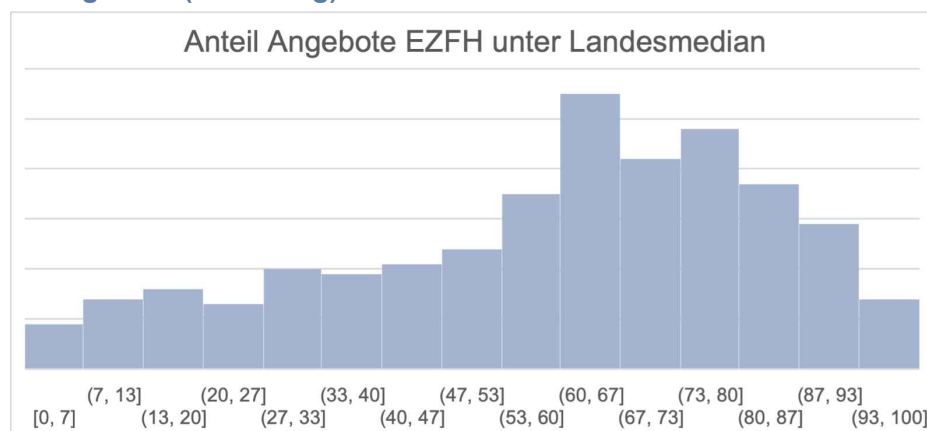
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum

Beschreibung: Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum zunächst der Anteil von Verkaufsangeboten für Einfamilienhäusern unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.939 €) als Indikator berechnet und verwendet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb dieses Preises signalisiert einen höheren Förderbedarf.

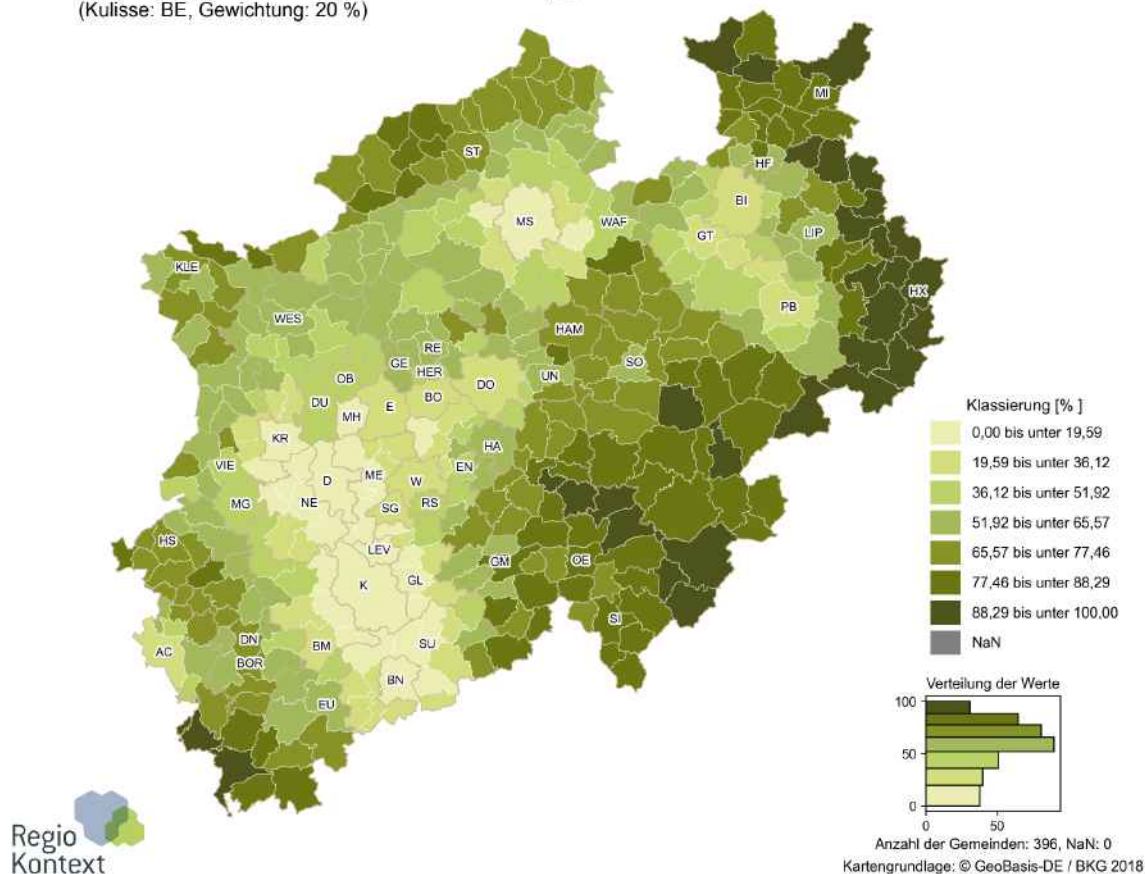
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	20 Prozent
Median:	62,96 Prozent
Mittelwert:	58,80 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Anteil Angebote EZFH 2021/22 unter Landesmedian (%)
(Kulisse: BE, Gewichtung: 20 %)



Erläuterung EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser.

8.3.8 Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians



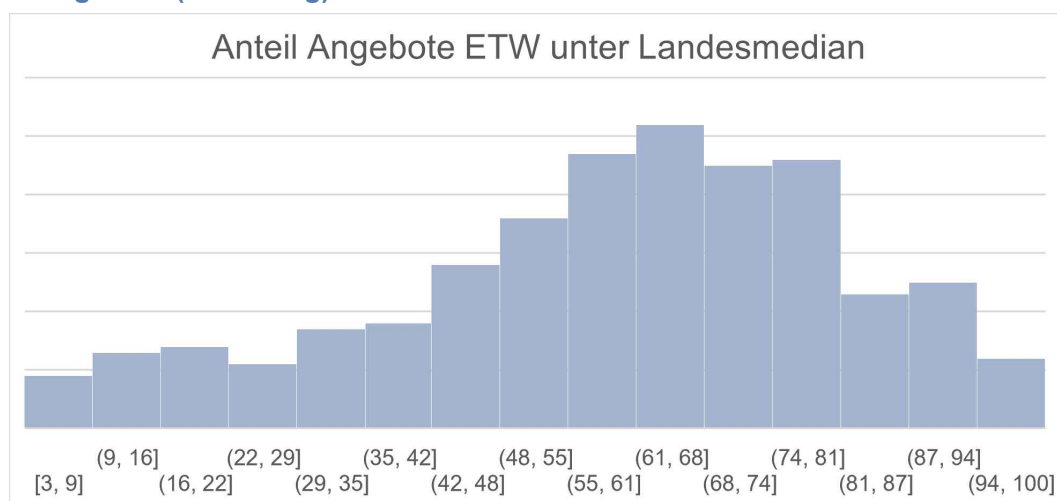
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum

Beschreibung: Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum auch der Anteil von Verkaufsangeboten für Eigentumswohnungen unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.755 €) als Indikator verwendet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb des Median-Preises je m² bei Eigentumswohnungen signalisiert einen höheren Förderbedarf.

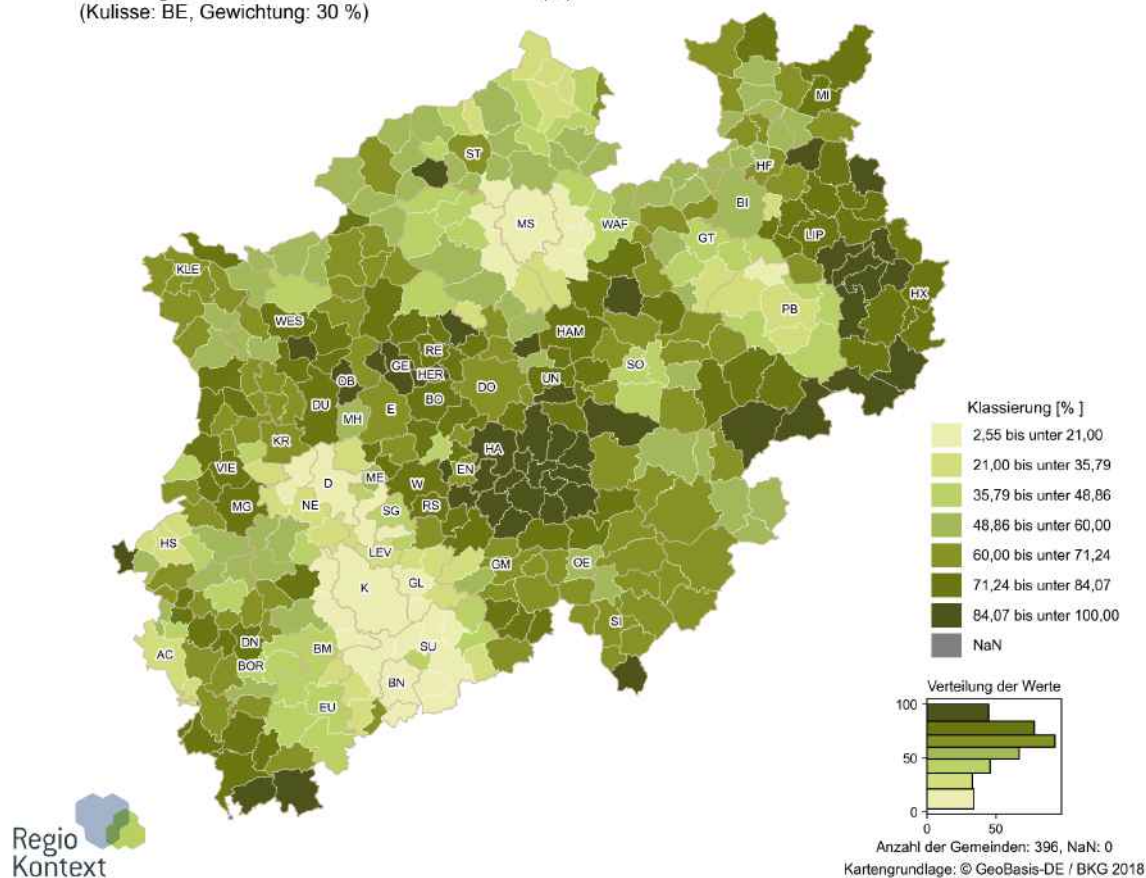
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	30 Prozent
Median:	62,09 Prozent
Mittelwert:	58,72 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Anteil Angebote ETW 2021/22 unter Landesmedian (%)
(Kulisse: BE, Gewichtung: 30 %)



Erläuterung ETW: Eigentumswohnungen.

8.3.9 Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022



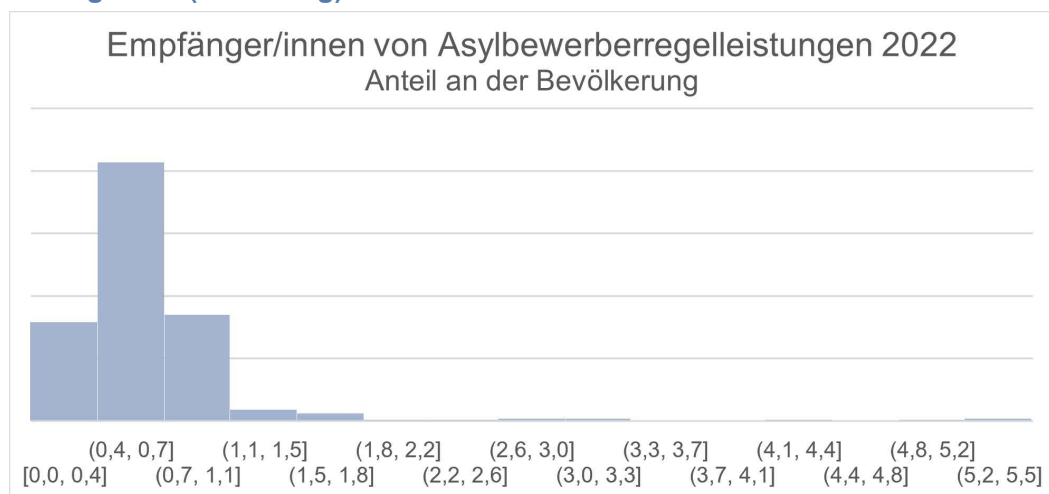
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine Nachfragegruppe. IT.NRW definiert die Nachfragegruppe als in Deutschland lebende Asylbewerber/-innen und sonstige nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) Berechtigte, welche bei Bedarf Asylbewerberleistungen erhalten, um ihren Lebensunterhalt und spezielle Bedarfssituationen zu sichern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Regelleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen und entweder in Form von Grundleistungen oder als Hilfe zum Lebensunterhalt gewährt werden (Quelle: IT.NRW). Um eine Vergleichbarkeit zwischen Gemeinden unterschiedlicher Bevölkerungsgröße herzustellen, wurden die absoluten Werte auf Anteile an der Bevölkerung umgerechnet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein höherer Anteil von Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

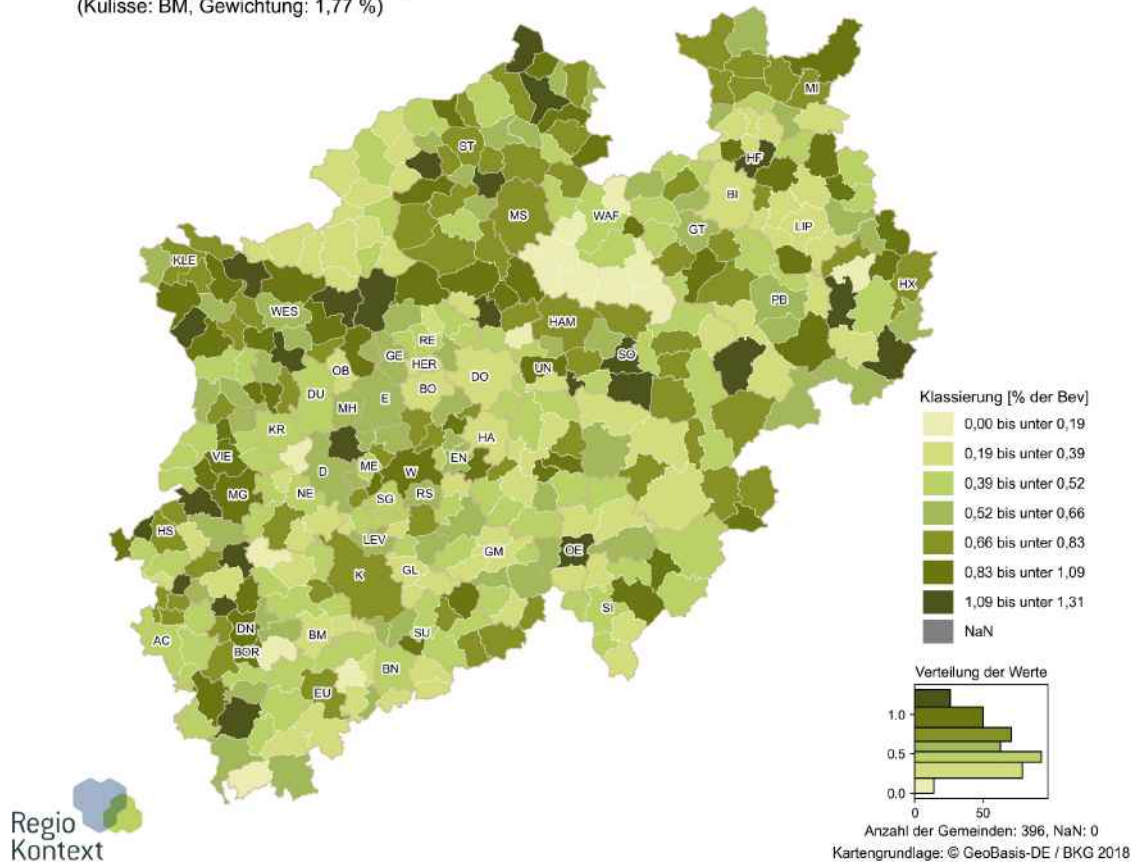
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	1,77 Prozent
Median:	0,55 Prozent
Mittelwert:	0,66 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Empfänger Asylbewerberregelleistungen 2022
(Kulisse: BM, Gewichtung: 1,77 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.10 Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050



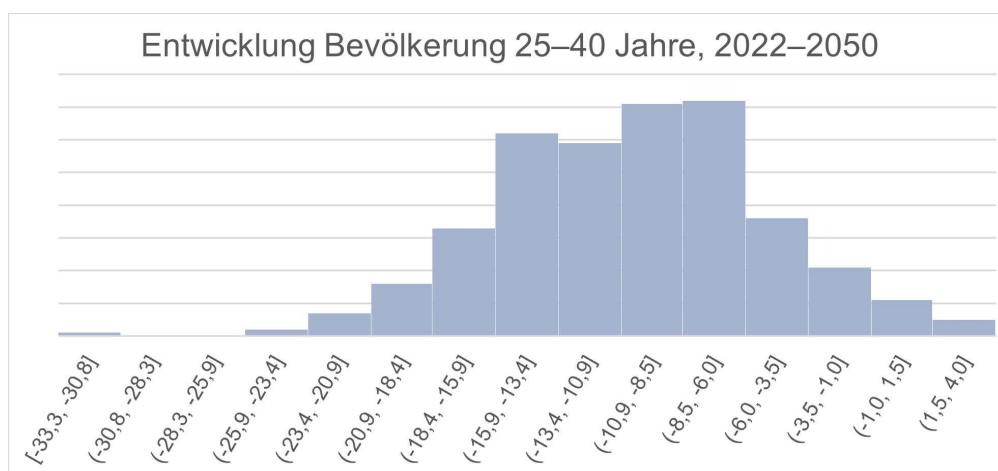
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum

Beschreibung: Die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre, der sogenannten „Nestbauphase“, ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Wohneigentum, da Menschen insbesondere in dieser Altersgruppe Wohneigentum bilden. Dieser Indikator geht aus der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für Gemeinden hervor. Eine Vergleichbarkeit zwischen Kommunen mit unterschiedlich großer Bevölkerung wurde durch die Berechnung der Veränderungsrate zwischen 2022 und 2050 erreicht (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein erwarteter Zuwachs dieser Altersgruppe zwischen 2022 und 2050 signalisiert einen höheren Förderbedarf. Stagnation oder Rückgang signalisieren entsprechend geringeren Förderbedarf.

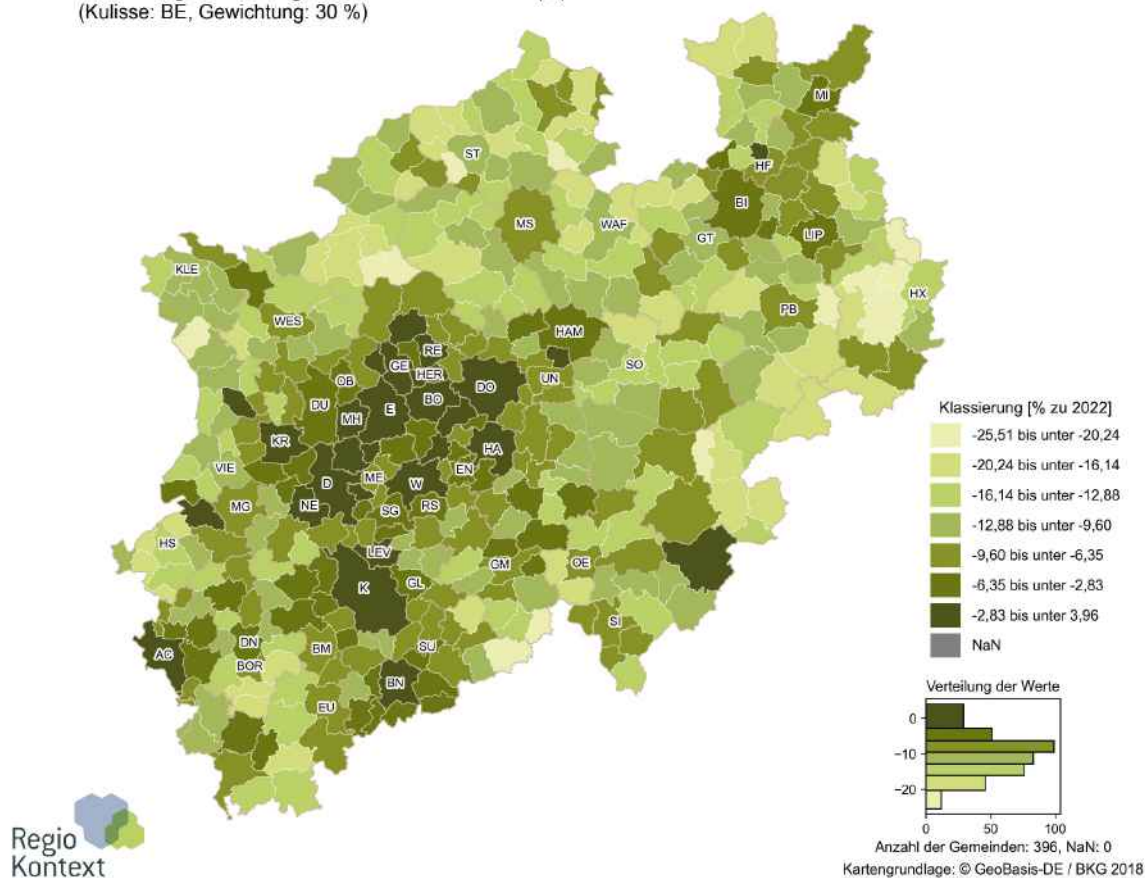
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	30 Prozent
Median:	-10,24 Prozent
Mittelwert:	-10,56 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre 2022–2050 (%)
(Kulisse: BE, Gewichtung: 30 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.11 Entwicklung der Haushalte 2022–2050



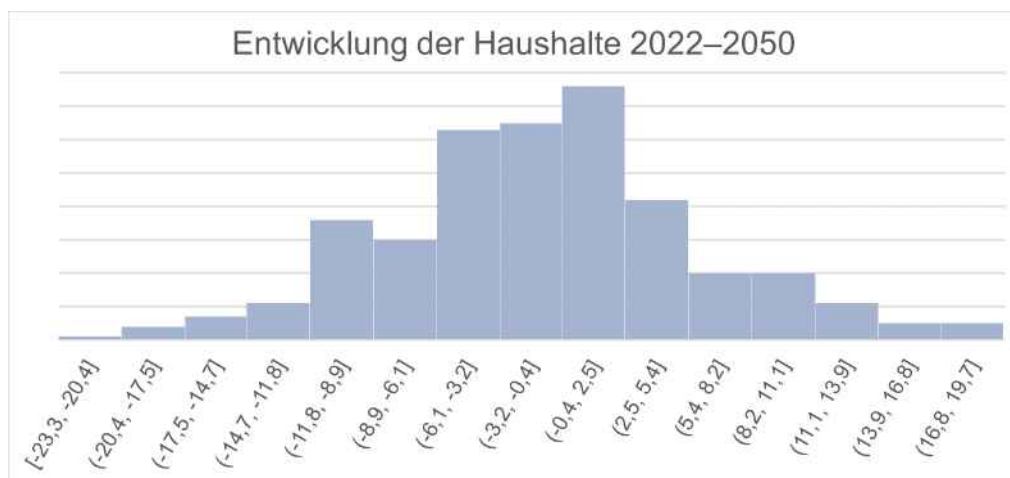
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum **Bedarfsniveau Eigentum**

Beschreibung: Die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Kommunen ist ein wichtiger Indikator für die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum und damit auch für die Rahmenbedingungen für die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. IT.NRW veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Vorausberechnungen der Zahl der Haushalte auf Kreisebene. Auf der Basis der aktuellsten Version wurde im Zuge des Gutachtens eine Aufteilung auf Kommunen gerechnet und davon die erwartete Veränderungsrate der Zahl der Haushalte zwischen 2022 und 2050 abgeleitet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: In jenen Kommunen, wo ein Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet wird, kann man auch einen höheren Förderbedarf ableiten. Kommunen mit einem erwarteten starken Rückgang der Zahl der Haushalte haben dementsprechend einen geringeren Förderbedarf.

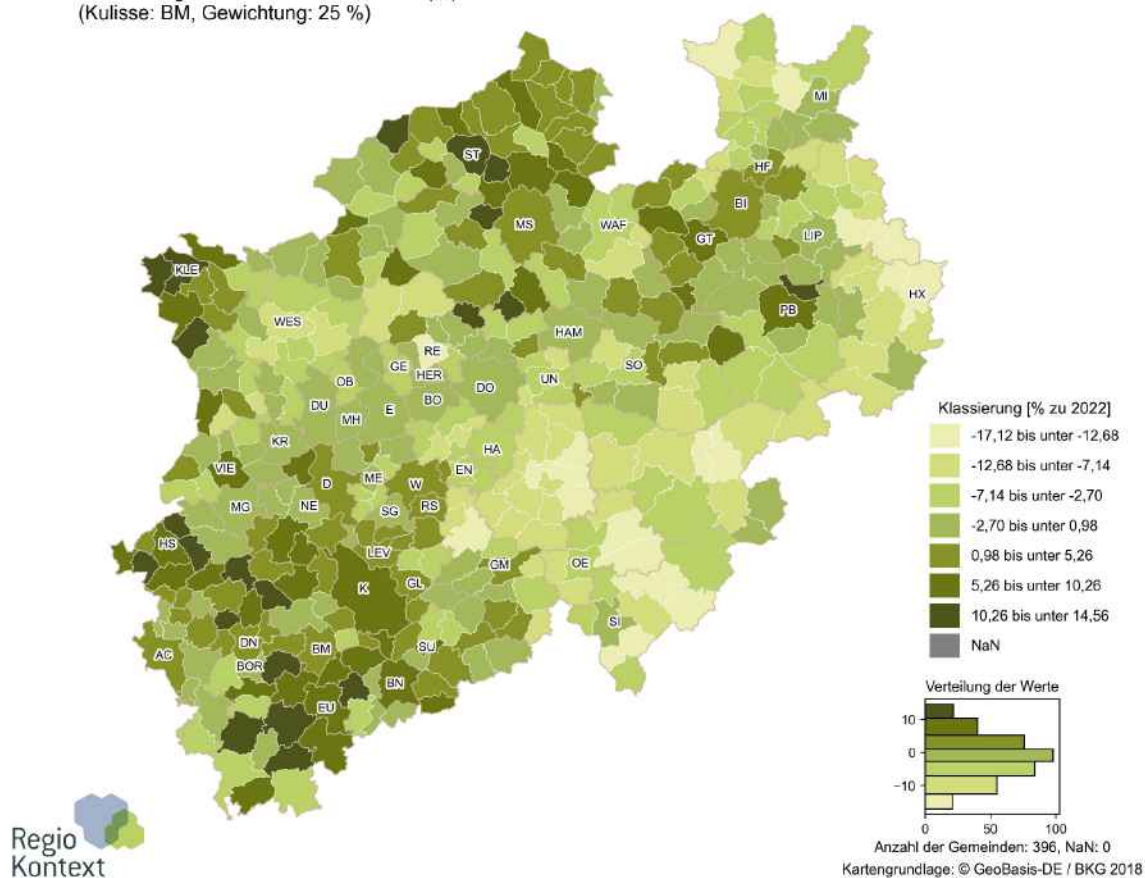
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	25 Prozent – Bedarfsniveau Mietwohnraum 20 Prozent – Bedarfsniveau Eigentum
Median:	-1,34 Prozent
Mittelwert:	-1,23 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Entwicklung der Haushalte 2022–2050 (%)
(Kulisse: BM, Gewichtung: 25 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.12 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



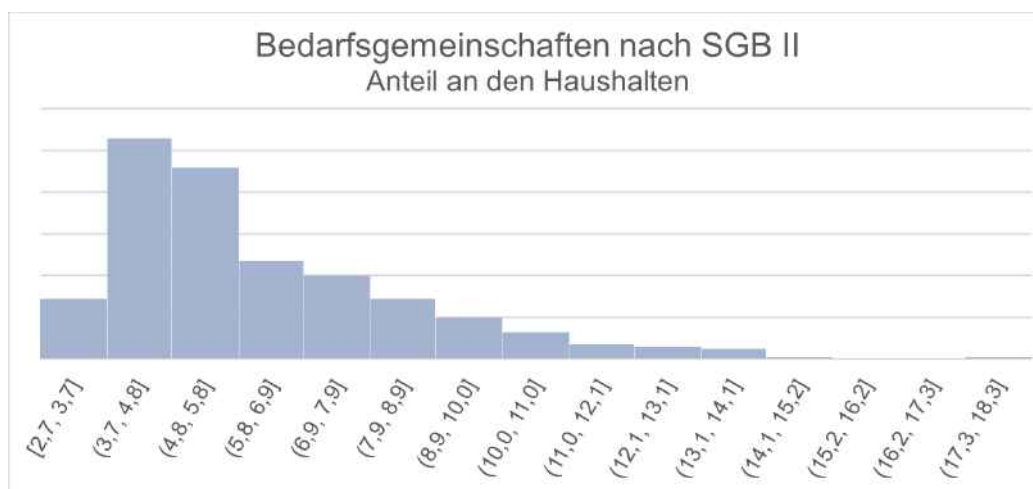
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind die größte Nachfragegruppe für preisgünstigen Mietwohnraum. Bedarfsgemeinschaften kennzeichnet die Übernahme wechselseitiger Verantwortung zusammenlebender Menschen. Leistungsberechtigt sind Personen mit Anspruch auf Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld (u. a. Regelbedarf für erwerbsfähige Leistungsberechtigte oder nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte (§§ 20, 23 SGB II), Mehrbedarfe (§ 21 SGB II)) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Seite 53). Diese Daten werden von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht und wurden als Anteil an den Haushalten der Kommunen berechnet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

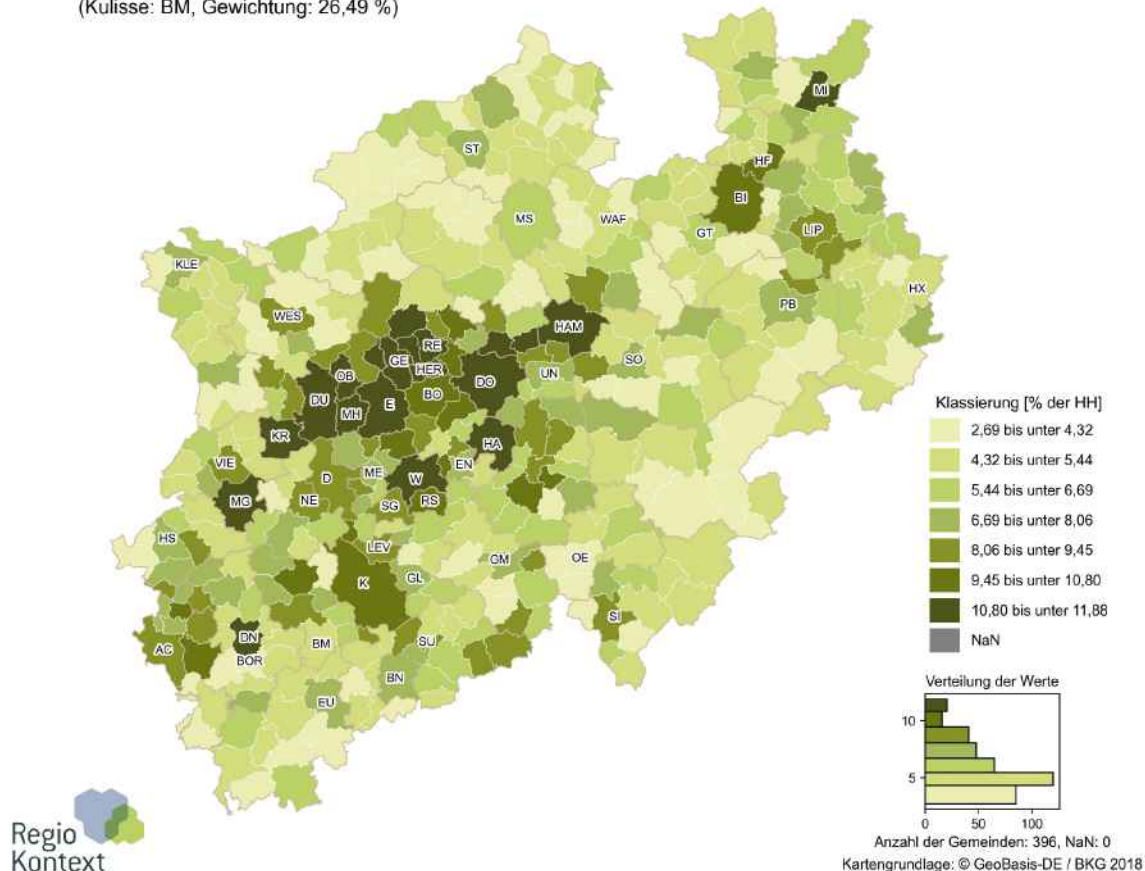
Datenstand:	2022
Quelle:	Bundesagentur für Arbeit
Gewichtung in Kulisse:	26,49 Prozent
Median:	5,39 Prozent
Mittelwert:	6,17 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Bedarfsgemeinschaften n. SGB II 2022
(Kulisse: BM, Gewichtung: 26,49 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.13 Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt



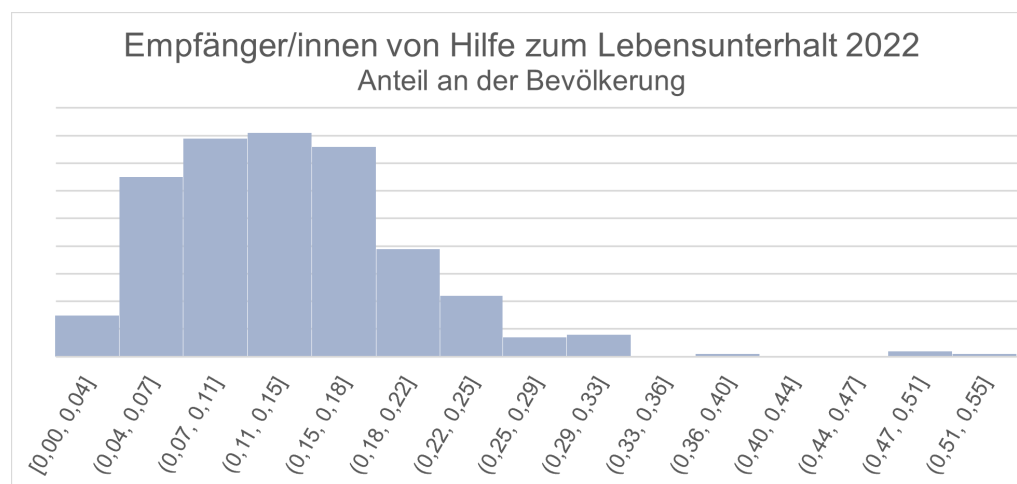
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Die Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) sind eine Nachfragegruppe für geförderten Wohnraum. Dabei ist Hilfe zum Lebensunterhalt denjenigen Personen zu leisten, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können. Weiterhin kann Hilfe zum Lebensunterhalt auch Personen geleistet werden, die ihren notwendigen Lebensunterhalt zwar aus eigenen Mitteln und Kräften bestreiten können, jedoch einzelne erforderliche Tätigkeiten nicht verrichten können (Quelle: IT.NRW Landesdatenbank). Angaben zu diesem Indikator werden von IT.NRW auf Kreisebene veröffentlicht und konnten auf Gemeindeebene auf Anfrage bezogen werden. Um die Vergleichbarkeit zwischen Kommunen herzustellen, wurde der Anteil der Empfänger/innen an der Bevölkerung berechnet (in Prozent). Im Unterschied zur Erstellung der Kulisse 2020 wurde im Zuge der Aktualisierung nur noch die Personen außerhalb von Einrichtungen betrachtet, um die Nachfrage am Wohnungsmarkt zu schärfen.

Wirkungsrichtung: Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

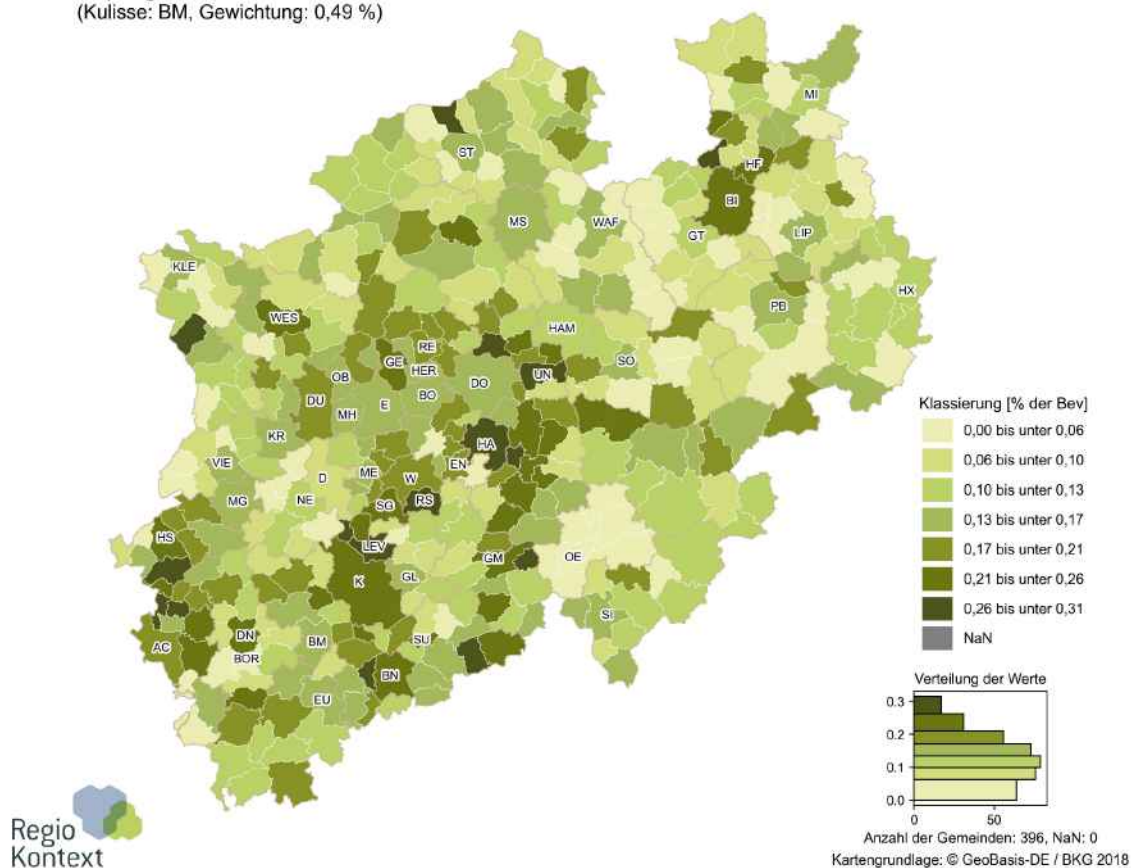
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	0,49 Prozent
Median:	0,12 Prozent
Mittelwert:	0,13 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt 2022
(Kulisse: BM, Gewichtung: 0,49 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.14 Bezug von Wohngeld



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Der Bezug von Wohngeld ist ein Indikator für den Bedarf an geförderten Wohnraum für Menschen, die möglicherweise keine anderen Transfers beziehen, jedoch einkommensschwach sind. Der Indikator wird in der Datenbank von IT.NRW veröffentlicht. Die Angaben wurden als Anteil der Haushalte in den jeweiligen Kommunen umgerechnet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

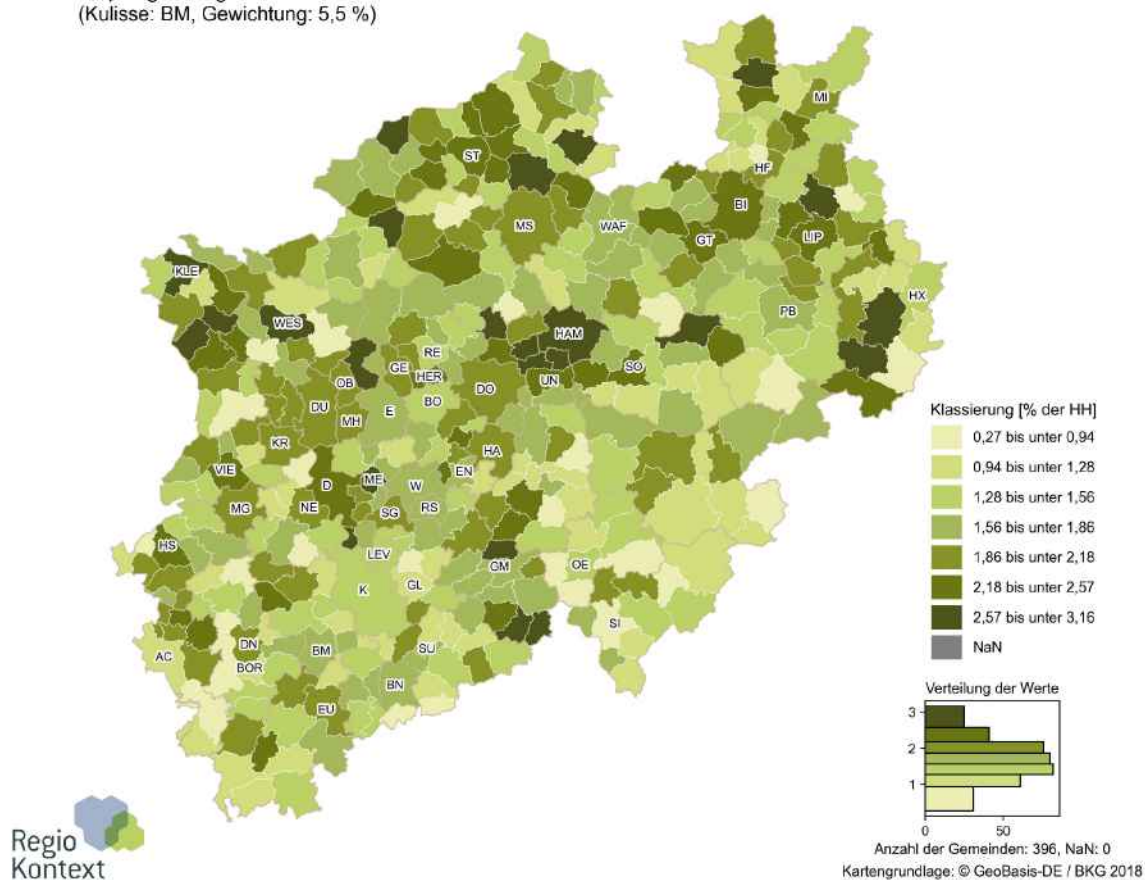
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	5,5 Prozent
Median:	1,63 Prozent
Mittelwert:	1,68 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Empfang Wohngeld 2022
(Kulisse: BM, Gewichtung: 5,5 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

8.3.15 Studierende



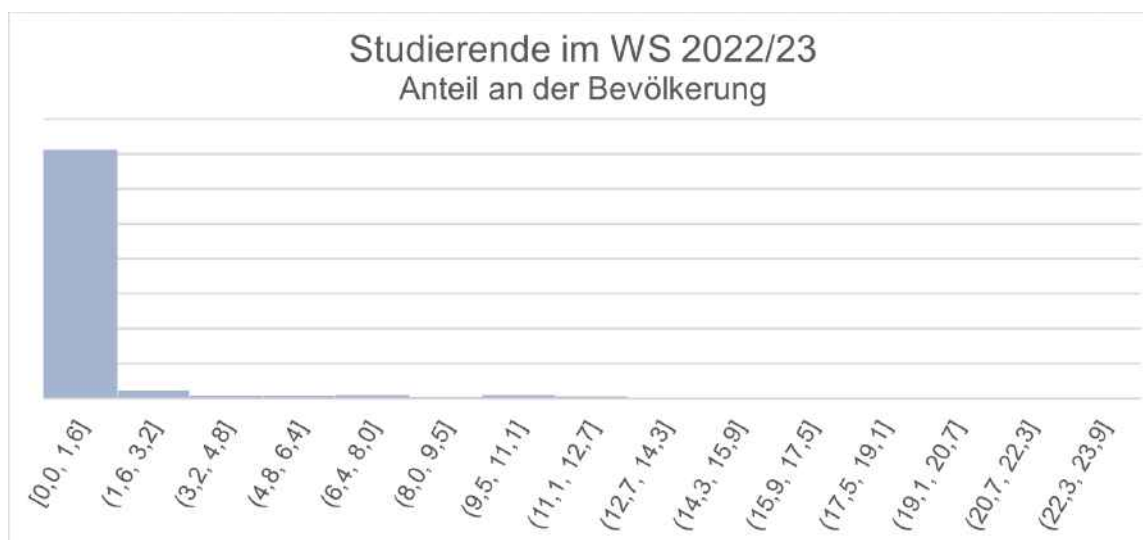
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Für die Hochschulstandorte in Nordrhein-Westfalen ist ein Teil der Studierenden eine Nachfragegruppe für preisgünstigen Wohnraum. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden wird u.a. von der Regionaldatenbank des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht. Als Indikator dient der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung (in Prozent). Ausgeschlossen wurden diejenigen Hochschulen, die rein oder sehr überwiegend das Studium für Fernstudierende anbieten, da diese Studierenden keine Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt bilden.

Wirkungsrichtung: Ein höherer Anteil von Studierenden an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

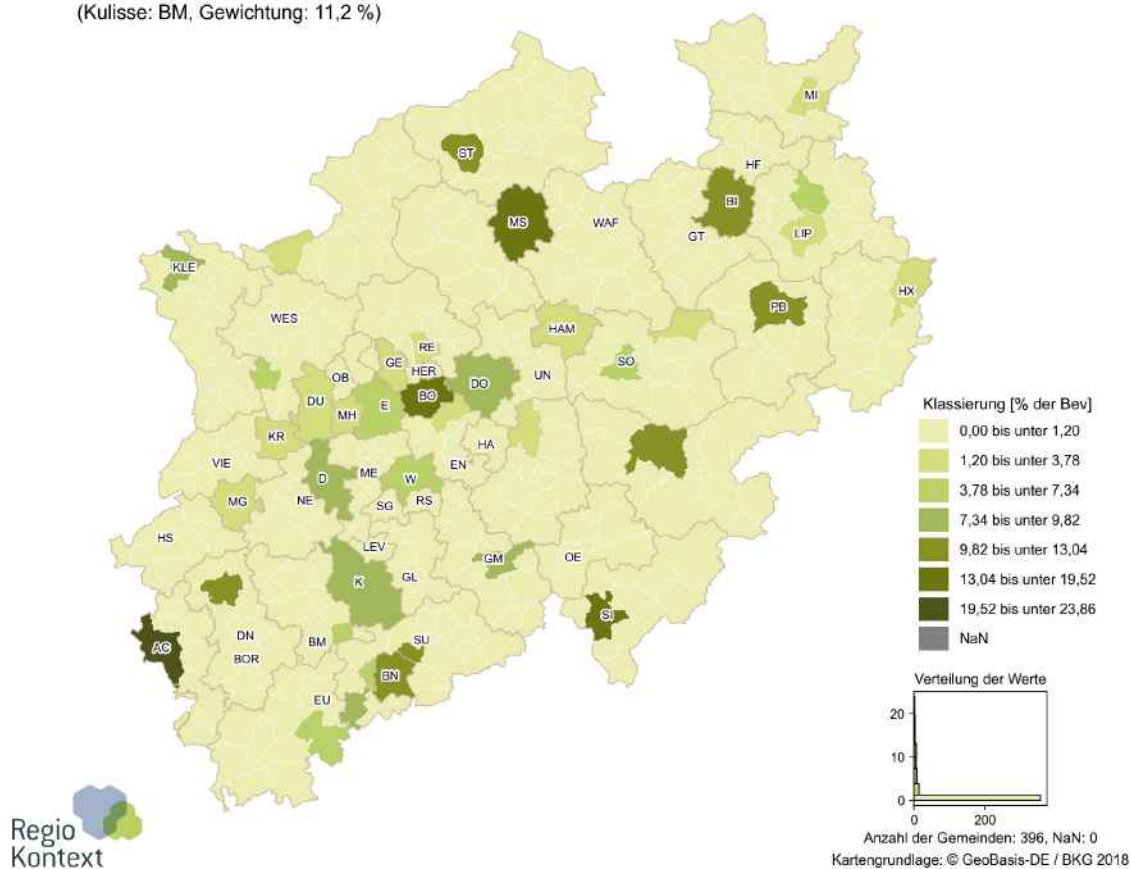
Datenstand:	2022
Quelle:	Statistisches Bundesamt: GENESIS-Datenbank
Gewichtung in Kulisse:	11,2 Prozent
Median:	0,00 Prozent
Mittelwert:	0,76 Prozent

Histogramm (Verteilung)

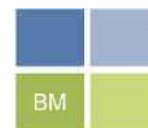


Räumliche Differenzierung

Studierende im WS 2022/23
(Kulisse: BM, Gewichtung: 11,2 %)



8.3.16 Auszubildende



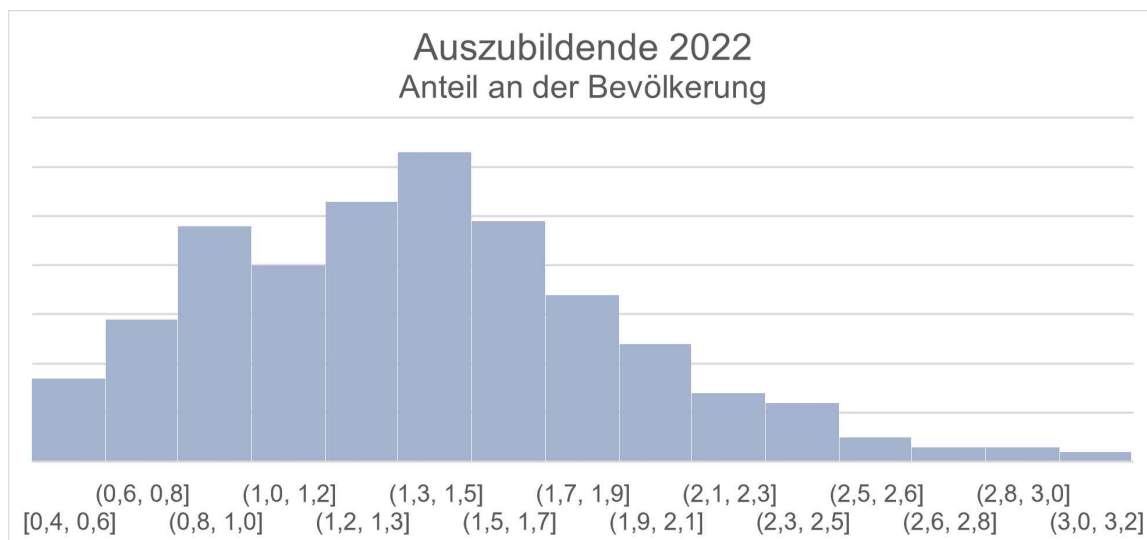
Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

Beschreibung: Nicht nur Studierende treten als Nachfrager/innen auf dem Wohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum auf, sondern in den letzten Jahren auch vermehrt Auszubildende. Während die Rolle von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt bereits seit Jahren untersucht ist, gibt es kaum Daten über den Anteil der Auszubildenden, die den elterlichen Haushalt verlassen haben und in einer eigenen Wohnung leben. IT.NRW konnte auf Anfrage die Anzahl der Auszubildenden in den Gemeinden aus der Berufsbildungsstatistik bereitstellen. Diese Zahl wurde als Anteil an der Bevölkerung gerechnet.

Wirkungsrichtung: Ein höherer Anteil von Auszubildenden an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

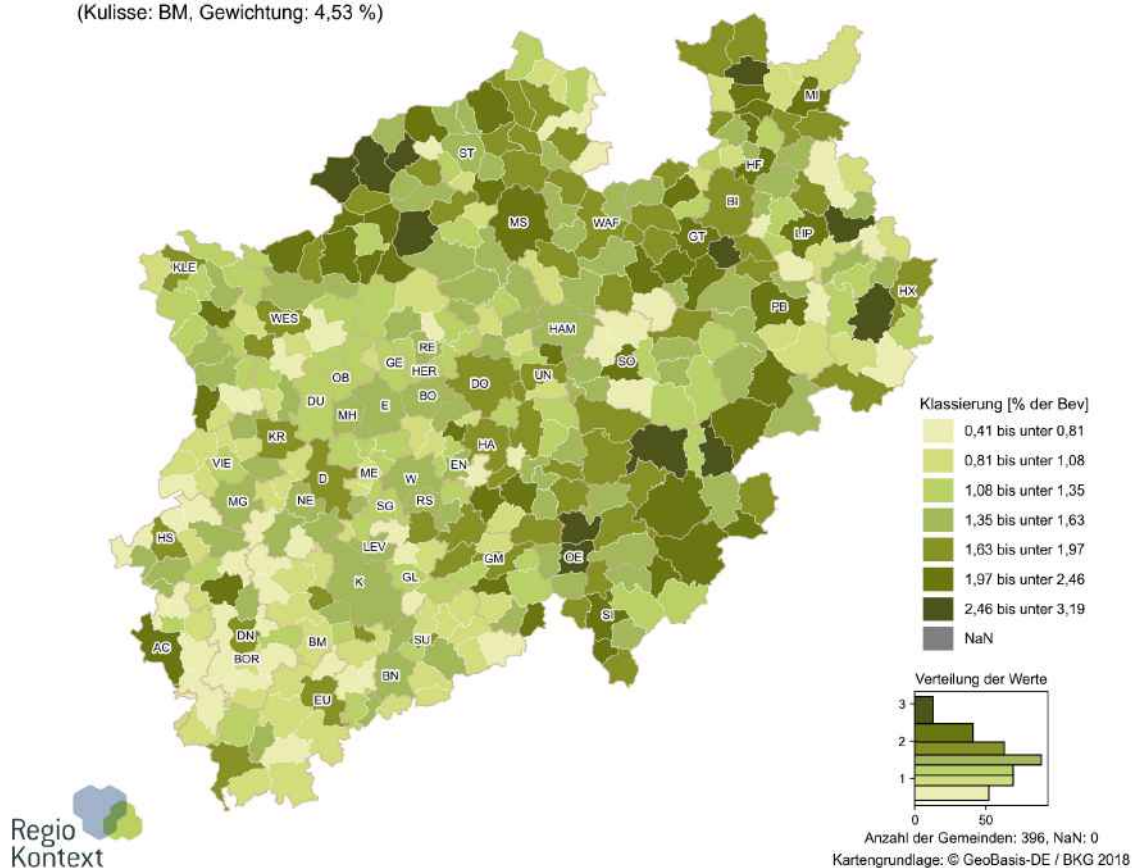
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	4,53 Prozent
Median:	1,38 Prozent
Mittelwert:	1,39 Prozent

Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Auszubildende 2022
(Kulisse: BM, Gewichtung: 4,53 %)



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat "Reden, Publikationen"
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon: 0211 8618-50
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
Internet: www.mhkbd.nrw

Kontakt

Referat "Wohnraumförderprogramme, Wohnungswirtschaft"
Norbert Lammering
Leander Creusen (fachliche Betreuung)
Telefon: 0211 8618-5522
E-Mail: leander.creusen@mhkbd.nrw.de

Fotos / Illustrationen

Titelseite: Gerd Altmann auf Pixabay

© 2024 / MHKBD W-525

Die Publikation steht zum Download bereit unter: www.mhkbd.nrw/broschueren

Bitte die Veröffentlichungsnummer W-525 angeben.



MHKBD_NRW



MHKBD.NRW



mhkbd_nrw



MHKBD_NRW

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

2024 bis 2027

FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024





**Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024
(FRL öff Wohnen NRW 2024)**

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
– 54.02.03.01 – 1 – 3795/2024 –

Vom 01. März 2024

Inhaltsübersicht

1	Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen	3
2	Förderung von Mietwohnraum	9
3	Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	24
4	Modernisierungsförderung	30
5	Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende	40
6	Förderung von Gruppenwohnungen	46
7	Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	49
8	Bindungsverlängerung	54
9	Bindungserwerb	55
10	Verfahren	58
11	Schlussbestimmungen	67
Anlage		
	Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	70 - 79

Hinweis:

Gegenüber der Fassung der Förderrichtlinie, die am 1. März 2024 auf der Homepage des Ministeriums veröffentlicht wurde, ergeben sich redaktionelle Änderungen. Bitte verwenden Sie diese Fassung.



1

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen. Die geförderten Investitionen berücksichtigen die Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung vom 10. Dezember 2021. Die Finanzhilfen aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen dürfen nicht zur Finanzierung terroristischer Aktivitäten eingesetzt werden. Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossene Wohnraumförderprogramm legt Schwerpunkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen fest, regelt die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Bewilligungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.

1.1

Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.1.1

Förderzweck

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WFNG NRW) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt. Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden: In einem Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie den Gemeinden mit dem Mietniveau 4 (siehe Anlage) ist die Möglichkeit eröffnet, Zweckbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu erwerben.

1.1.2

Rechtsgrundlagen

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

1. den nachstehenden Regelungen und
2. dem WFNG NRW.



Die Förderschwerpunkte und Zuteilungskriterien für die Förderkontingente an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Eckwertebeschluss nach § 6 Absatz 1 WFNG NRW und sind wie folgt gegliedert:

1. Miete (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Erwerb und Verlängerung von Bindungen, Quartiere, Modernisierung, Auszubildende und Studierende),
2. Eigentum (Neuschaffung, Erst- und Bestandserwerb, Modernisierung von selbstgenutzten Wohneigentum).

Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förderschwerpunkten) zur eigenständigen Bewirtschaftung und Sonderbudgets für die Nummern 2.7, 4.1.1, 5 und 7 bis 9 zugewiesen. Die Ermittlung von Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen hat nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen. Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.2

Baurechtliche Anforderungen

Für die nach diesem Runderlass geförderten Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018); darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen. Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BANz AT 30.12.2022 B2). Die technischen Anforderungen an energetische Einzelmaßnahmen richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 21. Dezember 2023 (BANz AT 29.12.2023 B1). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht.

Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

1. bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt wird oder
2. bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Gemeinde weder die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens fordert noch die vorläufige Untersagung nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 erklärt



84 hat.

85
86 Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage
87 eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig. Die Förderempfängerin oder der Förderemp-
88 fänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prü-
89 fung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

91 1.3

92 Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung

93 Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13
94 Absätze 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgren-
95 zen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nord-
96 rhein-Westfalen“ vom 17. November 2021 (MBL. NRW. S. 1023) in der jeweils geltenden Fassung be-
97 trägt aktuell

- 98
99 1. für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro oder
100 2. für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro,

101
102 zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro. Für jedes zum Haushalt gehö-
103 rende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Be-
104 kanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes
105 vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht
106 sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere 740 Euro. Die näheren Bestimmungen über
107 die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. De-
108 zember 2009 (MBL. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

110 1.4

111 Förderfähiger Wohnraum

112 Förderfähig ist nur Wohnraum,

- 113 1. der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist und
114 2. für den in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht.

116 1.5

117 Vorhabenbeginn

118 Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird. Als Vorha-
119 benbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn.

120
121 Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- 122
123 1. der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
124 2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),



3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,
4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik) oder
5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

Die Bewilligungsbehörde kann vor Erteilung der Förderzusage einem Vorhabenbeginn förderunschädlich zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. Für Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

1.6

Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfangende erfüllen müssen. Ein Erbbaurecht im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist dann von angemessener Dauer, wenn es mindestens 75 Jahre umfasst. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz: NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen. Bei einer Bestellung von Untererbbaurechten ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Bewilligungsbehörde fordert zur Dokumentation über die Einhaltung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW die Entscheidung der NRW.BANK an und verwendet diese als ihre Entscheidung. Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen mit Auflagen oder Bedingungen versieht oder deren Einhaltung nicht bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 6 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4.3.2. Bei natürlichen Personen kann die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert sowie die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegengesetzten Umstände bekannt geworden sind.

1.7

Finanzierungsgrundsätze

1.7.1

Gesamtkosten

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten



gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). Gesamtkosten sind die zu finanzierenden Kosten des Förderobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, die einschließlich deren Finanzierung von der NRW.BANK geprüft werden.

Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

1. bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten oder beim Erst- oder Bestandserwerbs der Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten und
2. bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.

Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie öffentlich geförderten Maßnahmen ist zulässig. Dabei darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

1.7.2

Eigenleistung

Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten.

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

1. eigene Geldmittel und
2. Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

Abweichend hiervon beträgt bei Förderungen für selbstgenutztes Wohneigentum (Nummer 3) die erforderliche angemessene Eigenleistung mindestens 7,5 Prozent, wobei neben eigenen Geldmitteln zusätzlich berücksichtigt werden können

1. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und
2. der Wert von Selbsthilfeleistungen.

Selbsthilfeleistungen sind durch Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen. Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach den Nummern 4 und 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist keine Eigenleistung erforderlich. Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die erforderliche Eigenleistung stellen.

1.7.3

Bedingungen für Fremdmittel



Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

1. für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Pro-
longation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden
und
3. mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschrei-
tende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen.

Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.7.4

Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld

Eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 oder 4 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt. Eine Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 und von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandene Darlehensrestschuld 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigt. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro beträgt. Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.

1.8

Beihilferechtliche Bewertung

Nach den Regeln des sogenannten „Almunia-Pakets“ ist die öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Europäischen Kommission freigestellt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.



1.9

Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel

Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Bauteilen sowie die CO₂-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt. Um zirkuläre Bauweisen zu fördern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr 2024 bei insgesamt zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die Erstellung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden. Des Weiteren kann das für Wohnungswesen zuständige Ministerium zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren, die einen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, Pilotprojekte mit abweichenden Fördergegenständen und -konditionen festlegen.

2

Förderung von Mietwohnraum

2.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) von

1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
2. bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
3. Gemeinschaftsräumen und
4. Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume).

Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

2.2

Zielgruppe

Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für



1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

2.3

Ziel der Förderung

Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Mietwohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Im Falle der Übertragung der öffentlich-geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren. Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbindungsfrist mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung nach Nummer 2.3.1.2 folgt.

2.3.1

Belegungsbindung

2.3.1.1

Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht

Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen

1. als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
2. als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zuständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz 3 WFNG NRW verzichtet.

Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des öffentlich-geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW abschließen.

2.3.1.2

Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 29



Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A an den benannten Ersatzwohnungen zu begründen.

2.3.2

Mietbindung

In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete (Nummer 2.3.2.1) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen (Nummer 2.3.2.2) zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich-geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

2.3.2.1

Bewilligungsmiete

Die monatliche Bewilligungsmiete für öffentlich-geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens

1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:
 - a) für die Einkommensgruppe A 6,50 Euro und
 - b) für die Einkommensgruppe B 7,55 Euro,
2. bei Kommunen mit Mietniveau M4:
 - a) für die Einkommensgruppe A 7,25 Euro und
 - b) für die Einkommensgruppe B 8,40 Euro sowie
3. bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):
 - a) für die Einkommensgruppe A 7,85 Euro und
 - b) für die Einkommensgruppe B 9,00 Euro.

Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage. Die Bewilligungsmiete darf für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 1) um 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2) um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A.

2.3.2.2

Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:



2.3.2.2.1

Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume (Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 3) darf mit den Mieterinnen und Mietern von öffentlich-geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.

2.3.2.2.2

Betreuungspauschale

Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, von dem Haushalt, unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro monatlich erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz 2 Ausnahmen zulassen.

2.3.2.2.3

Garagen und Stellplätze

Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser können zusammen mit dem Wohnraum in einem Mietvertrag vermietet werden, wobei die Miete für eine Garage 50 Euro und für einen überdachten Stellplatz 30 Euro nicht übersteigen darf. Im Übrigen dürfen PKW-Stellplätze nur über einen separaten Mietvertrag vermietet werden, der von den Mieterinnen und Mietern der öffentlich-geförderten Wohnungen freiwillig abgeschlossen werden kann.

2.3.2.2.4

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

2.3.2.3

Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen

2.3.2.3.1

Erhöhung der höchstzulässigen Miete



Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 2 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist jeweils auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.3.2.3.2

Mieterhöhungen

Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden kurz: BGB) sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

2.3.2.3.3

Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen

Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach den Nummern 8.2 und 8.3 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von §§ 559 bis 559d BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. Hierbei sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

2.3.2.4

Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften

Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) nach § 551 BGB erhoben werden. Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der öffentlich-geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche ist nicht erforderlich. Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

2.4

Voraussetzungen für die Förderung

2.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. Sollen in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder



Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein. Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

2.4.2

Geschossigkeit

Öffentlich-geförderte Gebäude sollen nicht mehr als vier Vollgeschosse und in den M4+-Städten sowie in solchen mit mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht mehr als sechs Vollgeschosse haben. Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur auch eine höhere Geschosszahl zugelassen werden.

2.4.3

Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW ist eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass

1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,
2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und
3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen

mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.

2.4.4

Adressbildung und Erschließung

Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind. Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

2.4.5

Grünfläche und Wohnumfeld

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn



diese auf andere Weise kompensiert wird.

2.4.6

Wohnqualitäten und Grundrisse

Förderfähig sind nur Wohnungen,

1. die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,
2. die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
3. deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreitet,
4. die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,
5. die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und
6. bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.

2.4.7

Energetische Mindestanforderungen

Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. Abweichend von Satz 1 gelten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderungen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.

2.4.8

Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen

Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist nur zulässig, wenn diese zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Neuschaffung von Mietwohnraum an einem konkreten Standort zwar im Interesse der Gemeinde liegt, dort aber zusätzlichen zweckgebundenen Wohnungen der Fördergrundsatz der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW entgegensteht. Die Förderung ist auch zulässig, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben nach Nummer 2.4.3 Satz 2 für nicht zweckgebundenen Wohnraum zu erfüllen hat.

Die Ersatzwohnungen

1. müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen,
2. müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 erfüllen,



3. müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche aufweisen und

4. können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; eine exemplarische Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwohnungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Belegungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb des Zeitraums von 48 Monaten eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 10.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

2.4.9

Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und sind der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorzubehalten. Infrastrukturräume können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohnerschaft des Quartiers, eines nicht gewerblichen Vereins, einer nicht gewerblichen Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. Das Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen. Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume dürfen nicht gewerblich genutzt werden und sollen in bevorzugter Lage im Gebäude und mit Zugang zu einem Freisitz oder einer Freifläche vorgesehen werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt und nach Umwandlung für wohnberechtigte Haushalte genutzt werden können.

2.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

2.5.1

Grunddarlehen

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 1 beträgt das



Grunddarlehen je nach Standort und Zweckbestimmung des öffentlich-geförderten Mietwohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

a) für die Einkommensgruppe A 3 110 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 1 920 Euro,

2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

a) für die Einkommensgruppe A 3 350 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 2 290 Euro sowie

3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

a) für die Einkommensgruppe A 3 490 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 2 350 Euro.

Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 werden 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffern 3 und 4 wird ein Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt. Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

1. 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,

2. 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,

3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,

4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und

5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

Alleinerziehenden steht je Kind eine um 15 Quadratmeter größere und damit förderfähige Wohnfläche nach Satz 4 Ziffern 2 ff. zu, um für jedes Kind ein separates Kinderzimmer einrichten zu können. Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).

Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,

2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und

3. mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

2.5.2

Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten

2.5.2.1

Voraussetzungen für die Förderung

Ziel ist es, Standorte für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter



Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder Wohnräume zu schaffen. Abweichend davon kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

2.5.2.2

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden oder der Bausubstanz) sowie
5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

2.5.2.3

Förderfähige Kosten

Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich ergeben aus

1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten,
2. qualifizierten Kostenaufstellungen von Entwurfsvorlageberechtigten, Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen. Enthält das öffentlich-geförderte Bauvorhaben auch nicht öffentlich geförderte Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen, der geförderten Plätze



oder der geförderten Wohnräume im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann von dem zuvor geregelten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig ist.

2.5.2.4

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der nach Nummer 2.5.2.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt werden, höchstens jedoch 25 000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Wohnplätze (Nummer 5), Individualbereiche in Gruppenwohnungen (Nummer 6) oder Wohnräume (Nummer 7) sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.5.2.5

Kostennachweis

Nach Fertigstellung der nach Nummer 2.5.2.2 geförderten Maßnahmen hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung auf vorgeschriebenem Vordruck zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.

2.5.3

Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten

Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

1. der Klimaanpassung (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder
2. der Verbesserung des Wohnumfeldes (beispielsweise Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder) dienen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal 11 500 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden. Die Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.

2.5.4

Zusatzdarlehen für Energieeffizienz

Sofern die öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass

1. sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder
2. der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),



kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 1 oder 450 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 2 gewährt werden.

Bei einer Förderung nach Satz 1 Ziffer 2 ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen. In Betracht kommen für die Förderung des Netto-Null-Standards erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist.

Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des jeweiligen Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde prüft den Nachweis und kürzt das Förderdarlehen in Höhe des ursprünglich gewährten Zusatzdarlehens durch Änderung der Förderzusage, wenn der entsprechende Standard nicht eingehalten wird.

2.5.5

Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz

Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,30 Euro je Kilogramm Holz gefördert werden, maximal 17 000 Euro je öffentlich-geförderter Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird. Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. Die Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

2.5.6

Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen

Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je Tür in der Wohnung und 3 500 Euro je Haus- und Wohnungseingangstür sowie Brandschutztür bewilligt werden. Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 15 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden.

Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich



1. für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und

2. für jede rollstuhlgerichte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro.

Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattungen von Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 nach Nummer 4.3.3 an Türen, nach Nummer 4.5.2 Satz 2 an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen und allen mit „R“ gekennzeichneten Regelungen.

Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden. Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus.

2.5.7

Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung

Für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW in Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalsbereich liegen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden. Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein. Die Nummern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

2.5.8

Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser

Für Mieteinfamilienhäuser kann ein Zusatzdarlehen von 25 000 Euro pro öffentlich-gefördertem Haus gewährt werden.

2.5.9

Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften

Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro öffentlich-geförderter Wohnung gewährt werden. Dieses Zusatzdarlehen kann nur für neu gegründete bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften und auch nur für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis höchstens zehn Jahre nach Erteilung der Förderzusage für das erste mit Fördermitteln der Wohnraumförderung realisierte Projekt ausgesprochen werden.

2.5.10

Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe



Zur Steigerung der Qualität des Bauvorhabens und zur Förderung von innovativen Lösungen kann für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“ vom 31. Januar 2013 (BAnz AT 22.02.2013 B4) in der jeweils geltenden Fassung auf Antrag ein Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 400 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe von pauschal 1 600 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt werden. In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 2.4 als Vorgaben zu benennen.

2.5.11

Berechnung des Förderdarlehens

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.6

Bedingungen der Förderdarlehen

2.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

2.6.2

Tilgungsnachlass

Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung und
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ in Höhe von 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung.

Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

2.6.3



Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent oder auf Antrag jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Im Förderantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt werden, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlaufjahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darlehensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 20 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,25 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und für 25 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,20 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten. Anschließend ist das Förderdarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.

2.6.4

Fälligkeit

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

2.6.5

Bildung von Sondereigentum

Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, zu bilden.

Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
2. die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

Im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle kann in begründeten Einzelfällen die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

2.7

Qualifizierung von Fördervorhaben, Quartiersmaßnahmen und experimenteller Wohnungsbau

Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experimentellen Wohnungsbaus, wie beispielweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.

Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch gemischte Strukturen auszeichnen und in



denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden.

Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind darüber hinaus beispielsweise

1. die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, beispielsweise Kindertagesstätten,
2. Nahmobilitätskonzepte zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs oder
3. hohe energetische Gebäudestandards und lokale Energieversorgungslösungen.

Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

1. die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohnplätzen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen,
2. nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder Quartiersplätze sowie
3. eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klimafolgenanpassung.

Es steht den Bewilligungsbehörden frei, dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium auch Quartiersmaßnahmen mit weniger als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. Im Zuge der Beratung kann die Eignung von Fördervorhaben als „Quartiersmaßnahme“ oder „experimenteller Wohnungsbau“ festgestellt werden.

2.8

Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Nummer 2.3 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbstgenutzt wird.

3

Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

3.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

1. Eigenheimen und
2. Eigentumswohnungen

durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW). Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß.



Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb). Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

3.2

Zielgruppe

Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,

1. das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder
2. dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

3.3

Ziel der Förderung

Das Förderobjekt ist von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger für die Dauer der Zweckbindung nach Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung). Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts und beim Ersterwerb oder Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.

Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist.

Für den Fall, dass das öffentlich-geförderte Objekt während der Dauer der Zweckbindung leer steht oder Dritten überlassen wird, ist das Förderdarlehen für diese Zeit mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB für jeweils 10 Jahre zu verzinsen. Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzuteilen.



3.4

Voraussetzungen für die Förderung

3.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

1. legal errichtet wurden oder werden,
2. die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und
3. eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten.

Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

3.4.2

Tragbarkeit der Belastung

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.

Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.

Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

1. für einen Einpersonenhaushalt 970 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 1 240 Euro und
3. für jede weitere Person 320 Euro.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung, gerechnet. Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.

Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.



Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen (Selbstauskunft) und eine Lastenberechnung jeweils nach vorgeschriebenem Vordruck sowie eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, wie beispielsweise eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, vorzulegen.

Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären. Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden.

Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):

a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 25,80 Euro/m²

b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 30,70 Euro/m²

c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 36,40 Euro/m²

2. Instandhaltungskosten

a) Förderobjekte ab Baujahr 2003: 10,60 Euro/m²

b) Förderobjekte ab Baujahr 1993: 13,45 Euro/m²

c) Förderobjekte bis Baujahr 1992: 17,18 Euro/m² und

3. Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.

Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. Bei der Lastenberechnung ist eine Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse möglich, wenn durch Vorlage eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objektzustand dies rechtfertigt. Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

3.4.3

Förderausschluss

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

1. bereits selbstgenutztes Wohneigentum vorliegt, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen oder zumutbar,



2. die Gesamtkosten nicht als angemessen anzusehen sind,
3. beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder
4. beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten noch an Dritte vermietet ist.

Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat,
2. nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit.

3.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

3.5.1

Grunddarlehen

Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:
 - a) für die Einkommensgruppe A: 100 000 Euro,
 - b) für die Einkommensgruppe B: 59 000 Euro,
2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:
 - a) für die Einkommensgruppe A: 115 000 Euro,
 - b) für die Einkommensgruppe B: 69 000 Euro,
3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:
 - a) für die Einkommensgruppe A: 148 000 Euro,
 - b) für die Einkommensgruppe B: 88 000 Euro und
4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:
 - a) für die Einkommensgruppe A: 184 000 Euro,
 - b) für die Einkommensgruppe B: 110 000 Euro.

Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

3.5.2

Zusatzdarlehen



Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

3.5.3

Zusatzdarlehen Familienbonus

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

3.5.4

Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen

Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (bis einschließlich Gebäudeklasse 2) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.

3.5.5

Ergänzungsdarlehen

Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1 bis 3.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.

3.6

Bedingungen der Förderdarlehen

3.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung wie folgt zu verzinsen:

1. 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
2. 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und
3. jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen. Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,73 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.

3.6.2



1107 **Tilgungsnachlass**

1108 Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

- 1109 1. auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 3.5.3 und 3.5.4 in Höhe von
1110 10 Prozent und
1111 2. auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 3.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.

1112
1113 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem
1114 bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

1115

1116 **3.6.3**

1117 **Tilgung**

1118 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung
1119 ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdar-
1120 lehen für den Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer
1121 3.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.

1122

1123 **3.6.4**

1124 **Fälligkeit**

1125 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1126 ten.

1127

1128

1129 **4**

1130 **Modernisierungsförderung**

1131

1132 **4.1**

1133 **Gegenstand der Förderung**

1134 Gefördert wird die Modernisierung von

- 1135 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
1136 2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswoh-
1137 nungen durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW.

1138

1139 Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

1140

1141 **4.1.1**

1142 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisierungsoffensive+**

1143 Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen,
1144 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzule-
1145 gen. Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Mo-
1146 dernisierungsoffensive+“ feststellen. Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die



Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohnstandorte zielen. Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots, Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung. Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.

4.1.2

Förderausschluss

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht,
3. die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder
6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird.

4.2

Zielgruppe

Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. Für die Zweckbindung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.

4.3

Ziel der Förderung

Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. Abweichend zu Nummer 2.3 Satz 4 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnraum, dass diese mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt, beginnt. Für öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. Abweichend zu Nummer 3.3 Satz 2 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung, dass diese bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen beginnt. Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.



4.3.1

Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum

Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zu begründen. Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten. Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

4.3.2

Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum

Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 ergibt. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen. Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c BGB sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

4.3.2.1

Bewilligungsmiete

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Es gelten die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis 2.3.2.4 entsprechend.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. In der Förderzusage



sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietungen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrunde zu legen sind. Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten.

Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der Wohnflächen erfolgen. Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungsbehörde nach erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25 Jahren zulassen.

4.3.2.1.1

Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.

Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden.

Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt. Zur Berechnung der Energiekosteneinsparung sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde. Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage.

Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen.

Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungsmiete entsprechend des tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung gekürzt.

4.3.2.1.2



Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen

Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden (Nummer 4.4.5.3 Satz 1 Ziffern 2 und 3), ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen. Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 und Nummer 4.3.2.1.1 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

4.3.2.2

Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)

Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach § 1 und § 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach § 8 bis § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), beide in den jeweils geltenden Fassungen, sowie der II. BV. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

4.3.3

Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung

Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. Nummer 3.4.2 gilt entsprechend.

Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen. Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von

1. 40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,
2. 55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und
3. 15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37 Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV, BAnz AT 10.07.2017 B5) vom 28. Juni 2017 in der jeweils geltenden Fassung.



4.4

Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung

4.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden (§ 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW). Im Falle von Mietwohnungen gilt zusätzlich, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietbar sein müssen.

4.4.2

Geschossigkeit bei Mietwohnraum

Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäuden mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden. Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune entsprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium vorgelegt werden.

4.4.3

Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum

Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen.

4.4.4

Energetische Mindestanforderungen

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu führen. Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden. Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Nicht förderfähig sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H2-ready“) oder erneuerbare Gase vorbereitet sind.

4.4.4.1

Nachweis der Energieeffizienz



Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4) ist durch Ausstellungs-
berechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.
1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. Abweichend von Satz 1 kann die Einhaltung der
Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Richtlinie BEG EM auch durch die
Bewilligungsbehörde auf Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt
werden.

4.4.4.2

Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung

Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen
für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäu-
deenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekoste-
neinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

4.4.5

Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehen-
den Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispiels-
weise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Si-
cherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabelung
für Elektromobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch
die das Klima nachhaltig geschützt wird,
3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im
Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden. Instandsetzungsmaßnahmen,
die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz
5 Satz 2 WFNG NRW). Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung
verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleich-
zeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller
Baumaßnahmen ausmachen.

4.4.5.1

Installation von Photovoltaik

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des
Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des



§ 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem.

4.4.5.2

Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit

Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB NRW).

Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesserung der Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde. Dabei ist die Modernisierung von Badezimmern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. Dafür sind bodengleiche Duschräume mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Duschräum ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.

Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgetauscht wird.

4.4.5.3

Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau

Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert

1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung,
2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.

Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

4.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung



4.5.1

Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-
nebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das
insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5
000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

4.5.2

Mehrfache Förderung

Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Er-
reichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. Bei einer erneuten
Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.

4.5.3

Berechnung der Förderdarlehen

Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter
Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen
Programmen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Rich-
tigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude
gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie
auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. Wer-
den Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen
gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennach-
weisprüfung nach Nummer 10.6.3). Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausge-
schlossen.

4.5.4

Bedingungen der Förderdarlehen

4.5.4.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbst-
nutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem
dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils nach weiteren 10 Jahren auf Grund-
lage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst wird. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwal-
tungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.



4.5.4.2

Tilgungsnachlass

Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass beträgt

1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe A und
2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.

Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt. Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

4.5.4.2.1

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für Energieeffizienz

Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erreicht. Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

4.5.4.2.2

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen

Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

4.5.4.2.3

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung

Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.

4.5.4.2.4

Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit

Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf



der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

4.5.4.3

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

4.5.4.4

Fälligkeit

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

5

Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende

5.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für Auszubildende und Studierende

1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder
2. nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

5.2

Zielgruppe

Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet dabei keine Anwendung.

5.3

Ziel der Förderung

Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Wohnplätze



1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und
2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2 und 8.3) bewilligt werden.

5.3.1

Belegungsbindung

Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und
2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner beizufügen sind.

5.3.2

Mietbindung

In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

5.3.2.1

Bewilligungsmiete

Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 210 Euro,
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 220 Euro und
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 230 Euro.

Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.



5.3.2.2

Mietvertragliche Nebenleistungen

Für die Erstaussattung der Wohnplätze und Gemeinschaftsräume mit Einbaumöbeln darf je Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro und für die Versorgung mit Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro erhoben werden. Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

5.3.2.3

Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden. Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Satz 1.

5.3.2.4

Betriebskosten

Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.

5.3.2.5

Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung

Bei einer Modernisierungsförderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) muss die Bewilligungsmiete je Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Die Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der modernisierten Wohnplätze fest. Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.

5.3.2.6

Befristung von Mietverhältnissen

Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

5.3.2.7

Zwischenvermietung

Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.



5.4

Voraussetzungen für die Förderung

5.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Für Förderungen von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende gelten die Nummern 2.4.1 Sätze 1,2 und 3, 2.4.2 und 2.4.5 sowie die nachfolgenden Regelungen. Es können Gebäude mit bis zu 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.

5.4.2

Adressbildung und Erschließung

Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer 2.4.4 Sätze 1 und 3 entsprechend anzuwenden.

5.4.3

Wohnqualitäten und Grundrisse

Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden. Ein Wohnplatz für eine Person soll jeweils einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen sowie einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Individualbereich soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Darin nicht enthalten ist die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist. Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit Badezimmern für bis zu drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person zu errichten. Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend. Für Auszubildende und Studierende sind Gemeinschaftsräume vorzusehen. Gemeinschaftsräume können in Form von Lern- oder Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind. Gemeinschaftsräume müssen im Umfang von mindestens einem Quadratmeter je Wohnplatz errichtet werden, sie müssen jedoch insgesamt einen Umfang von 100 Quadratmetern nicht überschreiten.

5.4.4

Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung

5.4.4.1

Nutzungsänderung

Bei Förderungen durch Nutzungsänderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) können mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums Abweichungen von den Fördervoraussetzungen zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.



5.4.4.2

Modernisierung

Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die Voraussetzungen für die Förderung nach den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht. Die geförderten Gebäude müssen mindestens die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 100 Standard erfüllen. Nummer 4.4.4 gilt entsprechend.

5.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.5.1

Grunddarlehen

Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt.

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz:

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 84 700 Euro,
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 91 300 Euro und
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 95 000 Euro.

Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 3 120 Euro,
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 um 3 360 Euro und
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 3 500 Euro.

5.5.2

Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden. In der Auslobung von Planungswettbewerben nach Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.

5.5.3

Modernisierung

Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 110 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend.



1717 **5.5.4**

1718 **Berechnung der Förderdarlehen**

1719 Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche
1720 maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. Zur Berechnung der
1721 flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. Das ermittelte
1722 Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

1723

1724 **5.6**

1725 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1726

1727 **5.6.1**

1728 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1729 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- 1730 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
1731 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
1732 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1733 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1734

1735 **5.6.2**

1736 **Tilgungsnachlass**

1737 Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass bewilligt werden in Höhe von

- 1738 1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,
1739 2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,
1740 3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und
1741 4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

1742

1743 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden.
1744 Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das
1745 Grunddarlehen

- 1746 1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70
1747 oder 55 Standard erfüllen und
1748 2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.2 ge-
1749 dämmt werden.

1750

1751 Nummer 2.5.4 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen
1752 zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

1753

1754 **5.6.3**

1755 **Tilgung**

1756 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-



1757 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwen-
1758 dung.

1759

1760 **5.6.4**

1761 **Fälligkeit**

1762 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1763 ten.

1764

1765 **5.7**

1766 **Qualifizierung von Fördervorhaben**

1767 Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

1768 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden mit mehr als 80 Wohnplätzen
1769 entstehen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) oder

1770 2. modernisiert werden sollen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2),

1771 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung
1772 vorzulegen.

1773

1774

1775 **6**

1776 **Förderung von Gruppenwohnungen**

1777

1778 **6.1**

1779 **Gegenstand der Förderung**

1780 Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen
1781 für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete
1782 bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über
1783 angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung
1784 verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmun-
1785 gen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

1786

1787 **6.2**

1788 **Zielgruppe**

1789 Nummer 2.2 gilt entsprechend.

1790

1791 **6.3**

1792 **Ziel der Förderung**

1793

1794 **6.3.1**

1795 **Belegungsbindung**

1796 Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.



1797 **6.3.2**

1798 **Mietbindung**

1799

1800 **6.3.2.1**

1801 **Miete**

1802 Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich
1803 einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete
1804 richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Num-
1805 mer 2.5.1. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen
1806 und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Dabei ist die
1807 maximale Belegung zu Grunde zu legen.

1808

1809 **6.3.2.2**

1810 **Ausstattung**

1811 Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf
1812 ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Individualbereich erhoben werden.

1813

1814 **6.3.2.3**

1815 **Zwischenvermietung**

1816 Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1817 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1818 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen wer-
1819 den. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete
1820 vereinbart werden.

1821

1822 **6.4**

1823 **Voraussetzungen für die Förderung**

1824

1825 **6.4.1**

1826 **Allgemeine Voraussetzungen**

1827 Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Best-
1828 immungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

1829 Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer
1830 nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaft-
1831 ten mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S.
1832 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität
1833 gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom
1834 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO)
1835 einzuhalten.

1836



6.4.2

Wohnqualitäten und Grundrisse

Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewohnerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher von Mieterinnen und Mietern genutzt wird, sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der Individualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf mehr für eine Nutzung durch eine Betreuerin oder einen Betreuer besteht. Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

6.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

6.5.1

Grunddarlehen

Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. Die förderfähige und mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individualbereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.

6.5.2

Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 sowie 2.5.9 bis 2.5.10 bewilligt werden.

6.5.3

Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen

Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750 Euro je Individualbereich bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt



wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

6.5.4

Berechnung des Förderdarlehens

Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu legen. Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

6.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Nummer 2.6 gilt entsprechend.

7

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

7.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Wohnräume in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnräumen durch

1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) oder
2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).

Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder Modernisierung der Wohnräume vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und



1918 Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung vom
1919 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

1920

1921 **7.2**

1922 **Zielgruppe**

1923 Gefördert werden Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an
1924 Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem
1925 Leistungsangebot nutzen.

1926

1927 **7.3**

1928 **Ziel der Förderung**

1929

1930 **7.3.1**

1931 **Belegungsbindung**

1932 Die öffentlich-geförderten Wohnräume sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur
1933 Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet
1934 keine Anwendung. Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

1935

1936 **7.3.2**

1937 **Mietbindung**

1938

1939 **7.3.2.1**

1940 **Zulässige Miete**

1941 Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den
1942 entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch
1943 – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023) in der jeweils
1944 geltenden Fassung ermittelt wurde. Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 Neuntes Buch
1945 Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), in der jeweils geltenden Fassung, ist
1946 zusätzlich möglich.

1947

1948 **7.3.2.2**

1949 **Zwischenvermietung**

1950 Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1951 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1952 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen
1953 werden. Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als
1954 angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

1955

1956 **7.3.3**

1957 **Umnutzung**



1958 Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
1959 Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der
1960 Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,
1961 1. den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu
1962 überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht
1963 überschreitet,
1964 2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren,
1965 zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und
1966 3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle
1967 zuständigen Stelle zu melden.
1968

1969 **7.4**

1970 **Voraussetzungen für die Förderung**

1971

1972 **7.4.1**

1973 **Allgemeine Voraussetzungen**

1974 Die Nummern 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7 und 4.4 gelten entsprechend.
1975

1976 **7.4.2**

1977 **Städtebauliche Qualitäten**

1978 Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel
1979 in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.
1980

1981 **7.4.3**

1982 **Anzahl der Wohnräume**

1983 Jede Einrichtung soll 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder
1984 für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. An einem Standort
1985 sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind.
1986 Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der
1987 Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser
1988 Bestimmungen dient. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das
1989 Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.
1990

1991 **7.4.4**

1992 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1993 Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer
1994 Gruppe errichtet werden. Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare
1995 Gemeinschaftsfläche zugeordnet. Jeder Individualbereich muss über einen Wohn-Schlafraum und ein
1996 eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein.
1997

1998 Jedes Gebäude muss zusätzlich mindestens über



- 1999 1. einen Gemeinschaftsraum,
2000 2. einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Individualbereich oder vor dem
2001 Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle
2002 Bewohnerinnen und Bewohner,
2003 3. eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher und
2004 4. einen Funktionsraum wie beispielsweise Vorratsraum oder Abstellraum verfügen.

2005
2006 Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit
2007 enthalten. Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete
2008 Gruppenküche vorzusehen. Eine Förderung von zusätzlichen Räumen, wie sie in Nummer 7.4.3.4 WFB
2009 NRW 2023 vorgesehen war, entfällt ab dem Förderjahr 2024. Diese Fachleistungsflächen können über
2010 andere Träger refinanziert werden.

2011
2012 **7.4.5**
2013 **Barrierefreiheit**
2014 Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unab-
2015 hängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-
2016 2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualberei-
2017 che für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“
2018 gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet
2019 keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein,
2020 der alle Ebenen schwellenlos verbindet. Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt Nummer 4.4.5.2 ent-
2021 sprechend.

2022
2023 **7.5**
2024 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

2025
2026 **7.5.1**
2027 **Grunddarlehen**
2028 Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das
2029 Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohn-
2030 fläche höchstens:
2031 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 für barrierefreie Wohnräume 3 110 Euro,
2032 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 für barrierefreie Wohnräume 3 350 Euro,
2033 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) für barrierefreie Wohnräume 3 490
2034 Euro.

2035
2036 Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual-
2037 und Gemeinschaftsflächen. Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht
2038 sie sich um 10 Quadratmeter. Bei der Förderung nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5
2039 entsprechend.



2040 **7.5.2**

2041 **Zusatzdarlehen**

2042 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
2043 2.5.6 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Individualbereiche wie Wohneinheiten.

2044

2045 **7.5.3**

2046 **Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik**

2047 Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß
2048 Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3), kann ein
2049 Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

2050

2051 **7.5.4**

2052 **Berechnung des Förderdarlehens**

2053 Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und
2054 gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter
2055 aufzurunden. Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei
2056 Nachkommastellen zu runden. Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume
2057 für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht
2058 gefördert werden.

2059

2060 **7.6**

2061 **Bedingungen der Förderdarlehen**

2062 Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6
2063 entsprechend mit der Ausnahme, dass das Förderdarlehen jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der
2064 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen ist.
2065 Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.

2066

2067 **7.7**

2068 **Sonderregelungen zum Antragsverfahren**

2069 Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten. Die
2070 Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen
2071 Ministerium abzustimmen.

2072

2073 Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

2074 1. ein Lageplan,

2075 2. vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

2076 3. ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser
2077 Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

2078 4. eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Einrichtungen
2079 nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,



5. eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Individualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und
6. eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

8

Bindungsverlängerung für Mietwohnraum

8.1

Gegenstand der Förderung

Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde eine Bindungsverlängerung hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

8.2

Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

1. nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
2. die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 10.1.1 Satz 2). Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.

8.3

Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+

Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:



1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und
2. 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf, kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete für die Kommunen mit Mietniveau M4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

9

Bindungserwerb

9.1

Gegenstand der Förderung

Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) und in den Städten mit Mietniveau 4,

1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),
2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder
3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

9.2

Zielgruppe

Öffentlich-geförderte Wohnungen nach Nummer 9.1 müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A zweckgebunden werden.

9.3

Ziel der Förderung

Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet. Nummer 2.3 Sätze 3, 7 und 8 gelten entsprechend. Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öffentlich-geförderte Wohnung

1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,
2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der aktuellen Mieterin oder des aktu-



ellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle folgt und

3. bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3) wie bei Nummer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die Wohnungen belegt sind.

In den Fällen der Nummer 9.1 Ziffern 1 und 2 dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.

9.3.1

Belegungsbindung

Die oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die geförderten Wohnungen ein. Für den Fall der Ausübung des Rechts ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderten Wohnungen einem von der zuständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. Abweichend von Nummer 2.3.1.1 können die zuständigen Stellen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über die Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistellung abzulehnen.

9.3.2

Miete und Mietbindung

Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach den Nummern 2.3.2.1 und 2.3.2.3.1 zu vereinbaren.

Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschriften des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.

Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3), die frei sind, ist Satz 1 anzuwenden; sofern die Wohnungen belegt sind, sind die Sätze 2 bis 4 anzuwenden. Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.



Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle Varianten von Nummer 9.3 Satz 2 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen. Nummer 2.3.2.3.4 gilt entsprechend.

9.4

Voraussetzungen für die Förderung

9.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen

1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und
2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) erfüllen.

Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

9.4.2

Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)

Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig. Die Wohnungen müssen mindestens die Fördervoraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen. Kontingente können gebildet werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. Eine völlige Identität oder identische Adresse ist nicht erforderlich. Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen, um im Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen. Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden Wohnungen auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ein Votum zu übermitteln.

9.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.

9.5.1

Freie Wohnungen

Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

9.5.2



2242 **Vermietete Wohnungen**

2243 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 3,00 Euro
2244 und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

2246 **9.5.3**

2247 **Noch befristet gebundene Wohnungen**

2248 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 2,00 Euro
2249 und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 1,00 Euro.

2251 **9.6**

2252 **Ende des Modellversuchs**

2253 Der Modellversuch für Förderungen nach Nummer 9 endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.

2256 **10**

2257 **Verfahren**

2259 **10.1**

2260 **Förderantrag**

2262 **10.1.1**

2263 **Einreichung**

2264 Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vor-
2265 drucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommu-
2266 nalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde
2267 weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in
2268 städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

2270 **10.1.2**

2271 **Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage**

2273 **10.1.2.1**

2274 **Allgemeines**

2275 Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder
2276 in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzei-
2277 tig hat sie auf den grundsätzlichen Förderausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuwei-
2278 sen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstel-
2279 lerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist
2280 zu setzen. Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der
2281 NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung



der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen. Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag erforderlich ist.

10.1.2.2

Verfahren beim Erwerb von Bindungen

Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen. Hierbei ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Bewilligungsbehörde stimmt sich dafür jeweils mit der zuständigen Stelle ab und kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigt erscheint.

10.1.2.3

Kreditentscheidung durch die NRW.BANK

Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist frühzeitig, bei Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen Förderantrags einzuleiten. Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag. Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer, Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vordruck.

Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kreditentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des Förderantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Wohnungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließend Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung durch das für Wohnungswesen zuständige Ministerium eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

10.1.2.4

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den Interessenausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.



2323 **10.2**

2324 **Förderzusage**

2325

2326 **10.2.1**

2327 **Allgemeines**

2328 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der För-
2329 derzusage auf vorgeschriebenem Vordruck.

2330

2331 Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.

2332

2333 Die Förderzusage darf nicht erteilt werden

2334 1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG
2335 NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und

2336

2337 2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt
2338 die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden
2339 Kreditentscheidung erteilt werden.

2340

2341 Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde nach Satz 1 wer-
2342 den die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.

2343

2344 **10.2.2**

2345 **Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen**

2346 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Ab-
2347 satz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde
2348 unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage einzuholen.
2349 Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch Bescheid.

2350

2351 **10.2.3**

2352 **Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung**

2353 Dürfen geförderte Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermietet oder sonst zum Ge-
2354 brauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die
2355 Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

2356

2357 **10.2.4**

2358 **Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf**

2359 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit
2360 Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungs-
2361 akt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskür-
2362 zungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag ab-



geschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

10.2.5

Ausschluss erneuter Förderungen

Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

10.2.6

Bewilligungsschlussstermin

Als Bewilligungsschlussstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt. Der Termin zur Vorlage bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.

10.3

Verwaltungskostenbeitrag

10.3.1

Grundsatz

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu unterrichten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entsprechend.

10.3.2

Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn

Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

10.4

Auszahlung der Förderdarlehen

10.4.1

Förderdarlehen nach Nummern 2, 5, 6 und 7

Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

1. 20 Prozent bei Baubeginn,
2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,
3. 15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude) und
4. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.



2403 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein För-
2404 derdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 werden in der Regel in
2405 folgenden Raten ausgezahlt:

- 2406 1. 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- 2407 2. 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
- 2408 3. 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus nach Anzeige des Be-
2409 ginnns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

2410

2411 **10.4.2**

2412 **Förderdarlehen nach Nummer 3**

2413 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2414 1. 40 Prozent bei Baubeginn,
- 2415 2. 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 2416 3. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2417

2418 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel
2419 entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt.

2420

2421 Bei dem Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten
2422 Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsre-
2423 gelungen ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel
2424 nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer
2425 Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten oder In-
2426 standhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die
2427 Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

2428

2429 **10.4.3**

2430 **Förderdarlehen nach Nummer 4**

2431 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2432 1. 20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen nach Auszahlungsverzeichnis,
- 2433 2. 30 Prozent bei Maßnahmenbeginn,
- 2434 3. 30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen und
- 2435 4. 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

2436

2437 **10.4.4**

2438 **Festbetragszuschuss nach Nummer 9**

2439 Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeit-
2440 raum der Zweckbindung, sobald

- 2441 1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung
2442 überlassen worden ist und



2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 10.8.2.1 Satz 6 erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen.

10.4.5

Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das „wetterfeste Gebäude“ sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen. Im Falle einer Modernisierungsförderung zahlt die NRW.BANK die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

10.5

Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage

10.5.1

Unterrichtung über Förderzusagen

Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unterrichten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

10.5.2

Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW

Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förderempfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.

10.5.3

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung



Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.

10.5.4

Auskunftspflicht

Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können und die Bewilligungsakten vorzulegen.

10.6

Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit

10.6.1

Baukontrolle, Bauausführung

Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

10.6.2

Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 5, 6 und 7

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:

1. Der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung und das „wetterfeste Gebäude“ durch die beauftragte Architektin oder den beauftragten Architekten und
2. der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit auf vorgeschriebenem Vordruck.

Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die öffentlich-geförderten Wohnungen nach den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorhaben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

10.6.3

Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung

Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der



Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. Bei anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilligungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3). Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

10.7

Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

10.7.1

Vordrucke

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

10.7.2

Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der NRW.BANK erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der NRW.BANK vorzulegen und die Stellungnahme der NRW.BANK gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.

10.8

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

10.8.1

Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen



2564 **10.8.1.1**

2565 **Allgemeines**

2566 Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der
2567 NRW.BANK.

2568

2569 **10.8.1.2**

2570 **Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße**

2571 Bis zu dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf
2572 Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorge-
2573 sehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach
2574 entscheidet die NRW.BANK.

2575

2576 **10.8.1.3**

2577 **Darlehensverwaltung**

2578 Nach dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Dar-
2579 lehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls
2580 von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2581

2582 **10.8.1.4**

2583 **Abweichungen**

2584 Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen
2585 Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

2586

2587 **10.8.2**

2588 **Sicherung der bewilligten Darlehen**

2589

2590 **10.8.2.1**

2591 **Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek**

2592 Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund des-
2593 sen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage
2594 festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist
2595 das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des
2596 Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich
2597 der Tilgungsnachlässe. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen
2598 Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der
2599 Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass
2600 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück ge-
2601 währleistet ist. Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintra-
2602 gung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle
2603 gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine
2604 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.



10.8.2.2

Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

Sind Kommunen, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Von einer dinglichen Sicherstellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Weiterhin haben sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

10.8.2.3

Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

11

Schlussbestimmungen

11.1

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen



und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Unterlagen, Belege und sonstigen Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

11.2

Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen. Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 öffentlich-geförderte Wohnungen gegenständlich sind und die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.

11.3

Sichtbarmachung von Fördervorhaben

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation und auf einer Internetseite die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK sichtbar zu machen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

11.4

Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:

1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBL NRW. S. 312),
2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBL NRW. S. 337) oder
3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5. September 2022.

11.5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBL NRW. S. 312), die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBL NRW. S. 337) und



2687 die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5.
2688 September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.: 54.02.03.02 – 1 – 102285/2023) über die Ver-
2689 teilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen
2690 außer Kraft.
2691
2692 - MBl. NRW. 2024 S. XXX



Anlage

Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
A		
Aachen	4	4
Ahaus	3	2
Ahlen	2	2
Aldenhoven	2	3
Alfter	4	4
Alpen	3	3
Alsdorf	3	2
Altena	1	1
Altenbeken	3	3
Altenberge	4	3
Anröchte	2	2
Arnsberg	2	2
Ascheberg	3	3
Attendorn	2	2
Augustdorf	3	3
B		
Bad Berleburg	2	1
Bad Driburg	2	2
Bad Honnef	4	4
Bad Laasphe	1	1
Bad Lippspringe	3	3
Bad Münstereifel	2	2
Bad Oeynhausen	2	2
Bad Salzuflen	2	2
Bad Sassendorf	3	3
Bad Wünnenberg	1	1
Baesweiler	3	3
Balve	2	2
Barntrop	1	1
Beckum	2	2
Bedburg	3	3
Bedburg-Hau	3	3
Beelen	2	2
Bergheim	4	3
Bergisch Gladbach	4	4
Bergkamen	2	2



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Bergneustadt	2	2
Bestwig	1	1
Beverungen	1	1
Bielefeld	4	4
Billerbeck	3	3
Blankenheim	2	1
Blomberg	1	1
Bocholt	3	3
Bochum	4	3
Bönen	2	2
Bonn	4	4
Borchen	4	4
Borgentreich	1	1
Borgholzhausen	2	2
Borken	3	3
Bornheim	4	4
Bottrop	3	3
Brakel	1	1
Breckerfeld	2	2
Brilon	1	1
Brüggen	3	3
Brühl	4	4
Bünde	2	2
Burbach	2	1
Büren	1	1
Burscheid	3	3
C		
Castrop-Rauxel	3	3
Coesfeld	3	3
D		
Dahlem	1	1
Datteln	2	3
Delbrück	3	4
Detmold	2	2
Dinslaken	3	3
Dörentrup	1	1
Dormagen	4	4
Dorsten	2	3
Dortmund	4	4
Drensteinfurt	4	4
Drolshagen	2	2
Duisburg	3	3
Dülmen	3	3
Düren	3	3



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Düsseldorf	4	4
E		
Eitorf	3	3
Elsdorf	3	3
Emmerich am Rhein	2	2
Emsdetten	3	3
Engelskirchen	3	3
Enger	2	2
Ennepetal	2	3
Ennigerloh	2	2
Ense	2	2
Erftstadt	4	4
Erkelenz	3	3
Erkrath	4	4
Erndtebrück	1	1
Erwitte	2	2
Eschweiler	3	3
Eslohe (Sauerland)	1	1
Espelkamp	1	1
Essen	4	4
Euskirchen	3	3
Everswinkel	3	4
Extertal	1	1
F		
Finnentrop	1	1
Frechen	4	4
Freudenberg	2	2
Fröndenberg/Ruhr	2	2
G		
Gangelt	3	2
Geilenkirchen	2	2
Geldern	2	2
Gelsenkirchen	3	3
Gescher	2	2
Geseke	2	2
Gevelsberg	2	2
Gladbeck	2	3
Goch	2	2
Grefrath	3	3
Greven	3	3
Grevenbroich	4	4
Gronau (Westf.)	3	3
Gummersbach	3	2
Gütersloh	4	4



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
H		
Haan	4	4
Hagen	3	3
Halle (Westf.)	3	3
Hallenberg	1	1
Haltern am See	4	4
Halver	1	2
Hamm	3	3
Hamminkeln	3	3
Harsewinkel	3	3
Hattingen	3	3
Havixbeck	4	4
Heek	2	2
Heiden	3	3
Heiligenhaus	3	3
Heimbach	2	2
Heinsberg	3	3
Hellenthal	1	1
Hemer	2	2
Hennef (Sieg)	4	4
Herdecke	3	3
Herford	3	2
Herne	3	3
Herscheid	2	2
Herten	2	3
Herzebrock-Clarholz	3	2
Herzogenrath	3	3
Hiddenhausen	2	2
Hilchenbach	2	2
Hilden	4	4
Hille	2	2
Holzwickede	3	3
Hopsten	2	2
Horn-Bad Meinberg	1	1
Hörstel	3	2
Horstmar	3	2
Hövelhof	4	4
Höxter	1	2
Hückelhoven	3	3
Hückeswagen	2	2
Hüllhorst	1	1
Hünxe	2	2
Hürtgenwald	3	2
Hürth	4	4



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
I		
Ibbenbüren	3	3
Inden	3	3
Iserlohn	2	2
Isselburg	2	2
Issum	3	2
J		
Jüchen	3	3
Jülich	3	3
K		
Kaarst	4	4
Kalkar	2	2
Kall	1	1
Kalletal	1	1
Kamen	3	3
Kamp-Lintfort	2	2
Kempen	4	3
Kerken	3	2
Kerpen	4	3
Kevelaer	3	2
Kierspe	2	2
Kirchhundem	1	1
Kirchlengern	2	2
Kleve	3	2
Köln	4	4
Königswinter	4	4
Korschenbroich	4	4
Kranenburg	2	2
Krefeld	4	4
Kreuzau	3	3
Kreuztal	2	2
Kürten	3	3
L		
Ladbergen	3	3
Laer	2	2
Lage	2	2
Langenberg	2	2
Langenfeld (Rhld.)	4	4
Langerwehe	4	3
Legden	2	2
Leichlingen (Rhld.)	4	4
Lemgo	2	2
Lengerich	2	3
Lennestadt	1	1



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Leopoldshöhe	2	3
Leverkusen	4	4
Lichtenau	3	3
Lienen	2	2
Lindlar	3	3
Linnich	2	2
Lippetal	1	2
Lippstadt	3	3
Lohmar	4	4
Löhne	2	2
Lotte	3	3
Lübbecke	2	2
Lüdenscheid	2	2
Lüdinghausen	3	3
Lügde	1	1
Lünen	3	3
M		
Marienheide	2	2
Marienmünster	1	1
Marl	3	3
Marsberg	1	1
Mechernich	2	2
Meckenheim	4	4
Medebach	1	1
Meerbusch	4	4
Meinerzhagen	2	2
Menden (Sauerland)	2	2
Merzenich	3	3
Meschede	1	2
Metelen	2	2
Mettingen	2	2
Mettmann	4	4
Minden	3	2
Moers	3	3
Möhnesee	3	3
Mönchengladbach	4	3
Monheim am Rhein	4	4
Monschau	2	1
Morsbach	1	1
Much	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4
Münster	4	4
N		
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Netphen	2	2
Nettersheim	2	2
Nettetal	3	3
Neuenkirchen	3	3
Neuenrade	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3
Neunkirchen	2	1
Neunkirchen-Seelscheid	4	4
Neuss	4	4
Nideggen	3	2
Niederkassel	4	4
Niederkrüchten	2	3
Niederzier	3	3
Nieheim	1	1
Nordkirchen	3	3
Nordwalde	4	3
Nörvenich	4	3
Nottuln	3	3
Nümbrecht	2	2
O		
Oberhausen	3	3
Ochtrup	2	2
Odenthal	4	4
Oelde	3	2
Oer-Erkenschwick	2	3
Oerlinghausen	3	3
Olfen	3	3
Olpe	3	2
Olsberg	1	1
Ostbevern	4	3
Overath	4	4
P		
Paderborn	4	4
Petershagen	2	1
Plettenberg	1	1
Porta Westfalica	2	1
Preußisch Oldendorf	1	2
Pulheim	4	4
R		
Radevormwald	2	2
Raesfeld	3	3
Rahden	2	1
Ratingen	4	4
Recke	2	2



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Recklinghausen	3	3
Rees	2	2
Reichshof	2	2
Reken	2	2
Remscheid	3	3
Rheda-Wiedenbrück	4	3
Rhede	3	3
Rheinbach	4	4
Rheinberg	2	3
Rheine	3	3
Rheurdt	3	2
Rietberg	3	3
Rödinghausen	1	2
Roetgen	3	4
Rommerskirchen	4	4
Rosendahl	2	2
Rösrath	4	4
Ruppichterath	2	2
Rüthen	1	1
S		
Saerbeck	3	2
Salzkotten	3	3
Sankt Augustin	4	4
Sassenberg	3	2
Schalksmühle	1	2
Schermbeck	2	3
Schieder-Schwalenberg	1	1
Schlangen	3	2
Schleiden	3	2
Schloß Holte-Stukenbrock	3	3
Schmallenberg	1	1
Schöppingen	3	2
Schwalmtal	3	2
Schwelm	3	2
Schwerte	3	3
Selfkant	3	2
Selm	3	2
Senden	3	3
Sendenhorst	3	3
Siegburg	4	4
Siegen	4	2
Simmerath	2	2
Soest	3	3
Solingen	4	4



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Sonsbeck	2	2
Spenge	2	2
Sprockhövel	3	3
Stadtlohn	2	3
Steinfurt	3	2
Steinhagen	3	3
Steinheim	1	1
Stemwede	1	1
Stolberg (Rhld.)	3	3
Straelen	3	2
Südlohn	2	2
Sundern (Sauerland)	1	2
Swisttal	4	4
T		
Tecklenburg	3	3
Telgte	4	4
Titz	3	3
Tönisvorst	3	3
Troisdorf	4	4
U		
Übach-Palenberg	2	2
Uedem	2	2
Unna	3	3
V		
Velbert	3	3
Velen	2	2
Verl	3	3
Versmold	2	2
Vettweiß	4	3
Viersen	3	3
Vlotho	2	2
Voerde (Niederrhein)	2	2
Vreden	2	2
W		
Wachtberg	4	4
Wachtendonk	2	3
Wadersloh	2	2
Waldbröl	2	2
Waldfeucht	3	2
Waltrop	3	3
Warburg	1	1
Warendorf	3	3
Warstein	1	1
Wassenberg	3	3



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Weeze	3	2
Wegberg	3	3
Weilerswist	4	3
Welper	1	2
Wenden	2	2
Werdohl	1	1
Werl	2	2
Wermelskirchen	3	3
Werne	3	3
Werther (Westf.)	3	3
Wesel	2	2
Wesseling	4	4
Westerkappeln	2	3
Wetter (Ruhr)	2	3
Wettringen	2	2
Wickede (Ruhr)	2	2
Wiehl	2	2
Willebadessen	1	1
Willich	3	4
Wilnsdorf	2	2
Windeck	2	2
Winterberg	2	2
Wipperfürth	2	2
Witten	3	3
Wülfrath	3	4
Wuppertal	4	3
Würselen	3	3
X		
Xanten	3	3
Z		
Zülpich	2	2



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und
Siedlungsentwicklung“
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw.de

© **April 2024 / MHKBD**

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbd.nrw.de/broschueren

Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen - Förderkontingente 2024

Bewilligungsbehörde	Mietwohnungsbau-Budget	Eigentums-Budget	Modernisierungs-Budget	Summe inkl. Globalbudgets
Düsseldorf, Stadt	Globalbudget			65.000.000 €
Duisburg, Stadt	19.100.000 €	3.100.000 €	3.100.000 €	25.300.000 €
Essen, Stadt	32.500.000 €	6.100.000 €	3.800.000 €	42.400.000 €
Krefeld, Stadt	12.700.000 €	2.400.000 €	1.500.000 €	16.600.000 €
Mönchengladbach, Stadt	13.200.000 €	1.500.000 €	1.700.000 €	16.400.000 €
Mülheim an der Ruhr, Stadt	8.400.000 €	1.900.000 €	1.100.000 €	11.400.000 €
Oberhausen, Stadt	7.900.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €	10.500.000 €
Remscheid, Stadt	4.000.000 €	700.000 €	800.000 €	5.500.000 €
Solingen, Stadt	7.700.000 €	1.700.000 €	1.000.000 €	10.400.000 €
Wuppertal, Stadt	18.400.000 €	2.900.000 €	2.300.000 €	23.600.000 €
Kreis Kleve gesamt	11.400.000 €	1.300.000 €	1.800.000 €	14.500.000 €
Kreis Mettmann gesamt	22.900.000 €	5.400.000 €	2.900.000 €	31.200.000 €
Rhein-Kreis Neuss gesamt	21.600.000 €	5.200.000 €	2.600.000 €	29.400.000 €
Kreis Viersen gesamt	10.800.000 €	2.000.000 €	1.700.000 €	14.500.000 €
Kreis Wesel gesamt	14.700.000 €	2.300.000 €	2.700.000 €	19.700.000 €
Reg.-Bez. Düsseldorf	205.300.000 €	37.800.000 €	28.300.000 €	336.400.000 €
Bonn Stadt	25.500.000 €	5.300.000 €	2.100.000 €	32.900.000 €
Köln, Stadt	Globalbudget			100.000.000 €
Leverkusen, Stadt	9.700.000 €	2.200.000 €	1.000.000 €	12.900.000 €
Städteregion Aachen gesamt	31.700.000 €	5.800.000 €	3.500.000 €	41.000.000 €
Kreis Düren gesamt	10.700.000 €	1.600.000 €	1.500.000 €	13.800.000 €
Rhein-Erft-Kreis gesamt	22.800.000 €	4.900.000 €	2.700.000 €	30.400.000 €
Kreis Euskirchen gesamt	7.200.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	9.400.000 €
Kreis Heinsberg gesamt	9.700.000 €	1.400.000 €	1.500.000 €	12.600.000 €
Oberbergischer Kreis gesamt	7.700.000 €	1.100.000 €	1.600.000 €	10.400.000 €
Rheinisch-Bergischer-Kreis gesamt	13.000.000 €	3.000.000 €	1.700.000 €	17.700.000 €
Rhein-Sieg-Kreis	Globalbudget			37.000.000 €
Reg.-Bez. Köln	138.000.000 €	26.400.000 €	16.700.000 €	318.100.000 €
Bottrop, Stadt	4.500.000 €	700.000 €	900.000 €	6.100.000 €
Gelsenkirchen, Stadt	9.400.000 €	1.500.000 €	1.700.000 €	12.600.000 €
Münster, Stadt	Globalbudget			35.000.000 €
Kreis Borken gesamt	11.400.000 €	1.700.000 €	2.000.000 €	15.100.000 €
Kreis Coesfeld gesamt	6.600.000 €	1.400.000 €	1.200.000 €	9.200.000 €
Kreis Recklinghausen gesamt	20.300.000 €	3.700.000 €	3.800.000 €	27.800.000 €
Kreis Steinfurt gesamt	15.600.000 €	2.400.000 €	2.500.000 €	20.500.000 €
Kreis Warendorf gesamt	8.100.000 €	1.400.000 €	1.600.000 €	11.100.000 €
Reg.-Bez. Münster	75.900.000 €	12.800.000 €	13.700.000 €	137.400.000 €
Bielefeld, Stadt	Globalbudget			35.000.000 €
Kreis Gütersloh gesamt	13.800.000 €	2.500.000 €	2.000.000 €	18.300.000 €
Kreis Herford gesamt	7.000.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	9.500.000 €
Kreis Höxter gesamt	2.100.000 €	300.000 €	800.000 €	3.200.000 €
Kreis Lippe gesamt	10.300.000 €	1.300.000 €	2.000.000 €	13.600.000 €
Kreis Minden-Lübbecke gesamt	9.500.000 €	1.000.000 €	1.800.000 €	12.300.000 €
Kreis Paderborn gesamt	13.800.000 €	2.700.000 €	1.800.000 €	18.300.000 €
Reg.-Bez. Detmold	56.500.000 €	8.800.000 €	9.900.000 €	110.200.000 €
Bochum, Stadt	20.700.000 €	3.100.000 €	2.400.000 €	26.200.000 €
Dortmund, Stadt	Globalbudget			40.000.000 €
Hagen, Stadt	6.300.000 €	1.100.000 €	1.200.000 €	8.600.000 €
Hamm, Stadt	7.000.000 €	900.000 €	1.000.000 €	8.900.000 €
Herne, Stadt	6.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	8.000.000 €
Ennepe-Ruhr-Kreis gesamt	10.800.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	14.800.000 €
Hochsauerlandkreis gesamt	4.600.000 €	600.000 €	1.600.000 €	6.800.000 €
Märkischer Kreis gesamt	9.400.000 €	1.100.000 €	2.500.000 €	13.000.000 €
Kreis Olpe gesamt	2.700.000 €	400.000 €	800.000 €	3.900.000 €
Kreis Siegen-Wittgenstein gesamt	9.600.000 €	1.400.000 €	1.700.000 €	12.700.000 €
Kreis Soest gesamt	9.100.000 €	1.300.000 €	1.800.000 €	12.200.000 €
Kreis Unna gesamt	13.300.000 €	2.000.000 €	2.400.000 €	17.700.000 €
Reg.-Bez. Arnsberg	99.500.000 €	14.900.000,00 €	18.400.000 €	172.800.000 €
Nordrhein-Westfalen insgesamt ohne Globalbudgets	575.200.000 €	100.700.000,00 €	87.000.000 €	762.900.000 €
Anteil in den Globalbudgets	243.300.000,00 €	33.000.000,00 €	35.700.000,00 €	312.000.000,00 €
Summe zugeteilter Ausgangsbudgets	818.500.000 €	133.700.000,00 €	122.700.000 €	1.074.900.000 €

nachrichtlich:	
zentral bewirtschaftete Programnteile sowie Mittelreserve für die unterjährige Steuerung (Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, Experimenteller Wohnungsbau, Wohnraum für Auszubildende und Studierende, Quartiere, Zuschüsse und Tilgungsnachlässe für Erwerb und Verlängerung von Belegungsrechten (Modellversuch) sowie Zuschüsse nach RL MoWo)	625.100.000 €

Wohnraumförderungsprogramm 2024 insgesamt	1.700.000.000 €
---	-----------------