

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



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



**Runderlass
vom 23. Januar 2014
IV.4 - 250 - 1/14**

	Seite
1. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017: Schwerpunkte der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen	3
1.1 Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017	4
1.2 Erweitere Handlungsmöglichkeiten durch Tilgungsnachlässe	4
1.3 Differenzierung der Wohnraumförderung nach den Bedarfs- und Kostenstrukturen auf den Wohnungsteilmärkten	5
1.4 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu einem Instrument der Quartiersentwicklung	6
1.5 Integrative Förderstrategien – kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte	8
1.6 Generationengerechter (demografiefester) Wohnungsbau	9
1.7 Klimaschutz: Energetische Sanierung im Wohnungsbestand und in vollstationären Pflegeeinrichtungen, Passivhausstandard im Neubau	11
1.8 Wohnraum für Studierende	11
1.9 Wohnraum für Menschen mit Behinderung	12
1.10 Energetische Sanierung im Bestand nach den RL BestandsInvest	13
1.11 Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden	13
1.12 Experimenteller Wohnungsbau	14
1.13 Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten	14
2. Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017	15
3. Förderbestimmungen	16
4. Förderverfahren	16
4.1 Durchführung des Bewilligungsverfahrens	17
4.2 Verteilung und Einsatz der Fördermittel	18
- Maßnahmen der Quartiersentwicklung	18
- Mietwohnraum (allgemein)	18
- Komplettförderung von Mietwohnungen nach Nr. 2.8 WFB	18
- Wohnraum für Menschen mit Behinderung	19
- Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnplätzen im Quartier und Umbau von bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen	19
- Wohnraum für Studierende	19
- Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)	20
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung	20
- Experimenteller Wohnungsbau	21
- Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘	21
- Selbst genutztes Wohneigentum	22
- Zuteilung von Globalbudgets	23
4.3 Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn	24
5. Berichtswesen	24
5.1 Mietwohnungsbau	24
5.2 Investive Maßnahmen im Bestand (Förderbausteine 1, 4 und 5)	25
5.3 Selbst genutztes Wohneigentum	26
5.4 Mieteinfamilienhäuser	26
5.5 Projektdatetei	26
5.6 Ersatzneubau auf Abriss- und Rückbaustandorten	27
5.7 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung / inklusive Wohnprojekte	27
5.8 Maßnahmen der Quartiersentwicklung und kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte	27

Anlagen 1 bis 2

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

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

- In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und Verdrängungsprozessen. Gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit zum Teil massiven Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Ziel ist die Schaffung eines nachfragegerechten, breit gefächerten Wohnungsangebots in allen Preissegmenten und ein attraktives Wohnumfeld in sozial stabilen Quartieren.
- Die demografische Entwicklung erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen bzw. erhalten werden.
- Die Folgen des Klimawandels und steigende Mietnebenkosten erfordern auch in Zukunft erhebliche Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um gegenüber diesen Herausforderungen bestehen zu können, sind auch in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land legt deshalb für die restliche Dauer der 16. Legislaturperiode ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 mit einem Mittelvolumen von jährlich 800 Mio. € auf. Dieses Mehrjahresprogramm richtet gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes. Die verbesserte Planbarkeit wird die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg und Maßnahmen zur abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern.

- Für die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden jährlich 450 Mio. € zur Verfügung stehen. Die Förderung ist insbesondere auf die angespannten Wohnungsmärkte ausgerichtet.
- Für die Förderangebote im Rahmen von Bestandsinvestitionen mit den Schwerpunkten Abbau von Barrieren, energetischer Sanierung des Wohnungsbestands einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbst genutzten Wohngebäuden sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard stehen jährlich 150 Mio. € zur Verfügung.

- Die Eigentumsförderung wurde bereits neu ausgerichtet und soll vor allem innerhalb städtischer Wohnquartiere betrieben werden, um so eine positive Lenkungswirkung im Sinne der Stadtentwicklungspolitik des Landes zu erzielen. Der bereitgestellte Mittelrahmen von jährlich 80 Mio. € für Neuschaffung und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist angesichts anhaltend niedriger Kapitalmarktzinsen angemessen und ausreichend.
- Zur Förderung von quartiersbezogenen und quartiersstabilisierenden Maßnahmen sowie zur Förderung von studentischem Wohnraum stehen jährlich 120 Mio. € zur Verfügung.

1.1 Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017

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

- die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,
- maßnahmenorientierte und kooperativ entwickelte kommunale Handlungskonzepte für eine zukunftsfeste Quartiersentwicklung zu nutzen,
- die Quartiere demografiefest und sozialadäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen entgegen zu wirken (Familien mit Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung),
- für Haushalte mit geringem Einkommen preiswerten Wohnraum zu ermöglichen und ihnen die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen,
- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu stärken,
- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um Wohnnebenkosten einzusparen und den CO₂ Ausstoß zu verringern,
- die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen und
- die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus als Teil der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.

1.2 Erweiterte Handlungsmöglichkeiten durch Tilgungsnachlässe

Im Landeshaushalt 2014 sind die Möglichkeiten für den Einsatz der bis 2019 feststehenden, für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zweckgebundenen Entflechtungsmittel für Tilgungsnachlässe im Rahmen von Darlehensförderprogrammen erweitert worden. Die bereits

vorhandenen Fördermöglichkeiten für den Einsatz von Tilgungsnachlässen in den Förderrichtlinien sind daher ausgeweitet worden, d. h. es können Tilgungsnachlässe

- von 10 v. H. auf die Darlehensgrundpauschalen bei der Förderung von Mietwohnungen in Kommunen mit Mietniveau M 4 (Nr. 2.5.1 WFB),
- von 50 v. H. auf entsprechende Zusatzdarlehen bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen (Nrn. 2.5.2 und 2.5.3 WFB),
- von 50 v. H. auf entsprechende Darlehen für Standortaufbereitung und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen (Nr. 4.2 WFB),
- von 20 v. H. auf das Förderdarlehen bei der energetischen Sanierung – auch in Kombination mit dem Abbau von Barrieren – nach den RL BestandsInvest, beantragt werden.

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

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen unterliegen einer immer stärkeren regionalen und sektoralen Ausdifferenzierung. Für die soziale Wohnraumförderung gilt es daher, der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung zu tragen. Auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten schlagen sich die wohnungswirtschaftlichen Veränderungsprozesse sehr unterschiedlich nieder, d. h. es gibt keine einheitlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen. Wachsende Standorte sind in unmittelbarer Nähe zu stagnierenden und schrumpfenden Märkten anzutreffen. Die Wohnraumförderung kann nur dann zu einer ausgewogenen Entwicklung der Wohnungsmärkte beitragen, wenn sie deren derzeitige und zukünftige Marktentwicklung berücksichtigt. Um transparente und verlässliche Informationen über aktuelle Entwicklungen und künftige Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erhalten, hat das damalige Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) ein „Gutachten zur Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2030“ (empirica 2010)¹ erstellen lassen.

Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 trägt mit seinen Förderangeboten den Disparitäten auf den Wohnungsmärkten Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus berücksichtigt

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

¹ http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Daten_und_Fakten/index.php

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurde seit dem Jahr 2009 auf der Basis des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ aus dem Jahr 2008 neu strukturiert. Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine empirische Bestimmung der Kosten- und Bedarfsniveaus in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens auf der Basis flächendeckend verfügbarer statistischer Daten. Vor dem Hintergrund der sich verändernden Wohnungsmärkte und den ersten Erfahrungen mit den Ergebnissen des ersten Gutachtens hat das Institut F+B Hamburg im Auftrag des damaligen MWEBWV das bisherige Modell überprüft, aktualisiert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse des Gutachtens „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“² aus dem Jahr 2011 werden dem Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 zu Grunde gelegt. Eine erneute Aktualisierung des Gutachtens ist geplant.

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

1.4 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu einem Instrument der Quartiersentwicklung

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

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

eingesetzt werden können.

Die soziale Wohnraumförderung setzt bei der Quartiersentwicklung³ auf die Vielfalt von Förderangeboten (Förderrichtlinien), d. h. sowohl für Mietwohnraum als auch für selbst genutztes Wohneigentum und für Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen

² http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Daten_und_Fakten/index.php

³ Zur Quartiersentwicklung siehe auch: <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/index.php>

(auch für studentisches Wohnen) bis hin zu Wohnangeboten für ältere und behinderte Menschen mit Assistenzbedarf. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten (vgl. Nummer 1.4) flexibel genutzt werden. Auch die Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnaher sozialer Infrastruktur“ können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Zudem können Maßnahmen zur Umsetzung von kommunalen Handlungs- und Quartierskonzepten von erweiterten Möglichkeiten für den Einsatz anteiliger Tilgungsnachlässe im Rahmen der Darlehensförderung profitieren.

Die Mehrjährigkeit des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 und die damit verbundene verbesserte Planbarkeit erleichtern darüber hinaus die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten. Dazu gehört, dass in diesen Fällen die Förderkonditionen - beginnend mit der ersten Fördermaßnahme - für den Rest des mehrjährigen Programms berechenbar bleiben. In diesen Fällen findet keine negative Änderung der Förderkonditionen (z. B. aufgrund geänderter Fördergebietskulisse) statt.

Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind insbesondere

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

1.5 Integrative Förderstrategien - kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

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

Zur Unterstützung des Erfahrungsaustauschs unter den Kommunen hat das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr im Jahr 2010 eine Dokumentation von Ideen und Beispielen Kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ aus Nordrhein-Westfalen erstellen lassen, die auf der Internetseite des Ministeriums ⁴ und – für die Kommunen – im Dienstleistungsportal ⁵ abrufbar ist.

Für bestimmte Förderangebote und Gebietskulissen sind solche Konzepte bereits Förder Voraussetzung. So werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus nach Nr. 3 RL BestandsInvest nur gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden. In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Bauprojekten aus einem Handlungskonzept, bei Umstrukturierungsprojekten mit Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderung.

Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ sollen in Zukunft als Voraussetzung und Grundlage für den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln – auch über den Einsatz von Mitteln zur Förderung der Quartiersentwicklung (s. Nr. 1.3) hinaus – verbindlicher werden als bisher und bestimmten formellen und inhaltlichen Mindestanforderungen genügen. Dennoch sind

⁴ <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohneninderStadt/index.php>

⁵ Dienstleistungsportal der Landesverwaltung zum Thema Wohnungswesen:
<http://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/static/wohnungswesen/index.html>

sie aufgrund der heterogenen lokalen Gegebenheiten ausreichend individuell zu gestalten. Daher soll

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

Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBWSV von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, wenn dies aus dem Zusammenhang des Handlungskonzeptes abzuleiten ist. Das Land wird bei der Förderung Mittel für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorhalten, um deren Umsetzung und damit die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktaufgaben zu unterstützen. Weiterhin wird mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zugesichert. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Zuweisung von Globalbudgets zu erproben (s. Nr. 4.2).

1.6 Generationengerechter (demografiefester) Wohnungsbau

Der demografische Wandel betrifft alle Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Nicht nur in Städten und Gemeinden mit einem quantitativ ohnehin hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau, sondern auch in solchen Kommunen, die grundsätzlich über einen weitge-

hend entspannten Wohnungsmarkt verfügen, wird auf mittlere Sicht generationengerechter Wohnraum benötigt.

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

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

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

- zum Abbau von Barrieren im Bestand,
- von durchgreifenden Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem barrierefreien Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden sowie zur Anpassung bestehenden Wohnraums an geänderte Wohnbedürfnisse bei Einhaltung des Neubaustandards und
- der baulichen Anpassung und des Umbaus von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.

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

1.7 Klimaschutz: Energetische Sanierung im Wohnungsbestand und in vollstationären Pflegeeinrichtungen, Passivhausstandard im Neubau

Vorrang in der investiven Bestandsförderung hat auch in den Programmjahren 2014 bis 2017 die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, zu dem auch bestehende vollstationäre Pflegeeinrichtungen zählen. Hier liegen der größte Handlungsbedarf und das größte Energieeinsparpotenzial, das es mit Blick auf technische Umsetzbarkeit und Breitenwirkung und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten zu heben gilt.

Förderfähig sind alle Wohnungsbestände aus der Bauzeit vor 1995, für die Sozialbindungen verlängert oder neu vereinbart werden. Der Austausch von Heizungsanlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien kann auch unabhängig vom Baualter gefördert werden. Das Förderangebot gilt für Mietwohnungen und bestehende vollstationäre Pflegeeinrichtungen ebenso wie für selbst genutztes Wohneigentum, wenn es von Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen genutzt wird. Das Programm ist so ausgestaltet, dass für Mieter und Nutzer die Gesamtmiet- bzw. Entgeltbelastung nach Modernisierung tragbar und für Eigentümer die Gesamtbelastung finanzierbar ist. Ausnahmen von den Sozialbindungen s. Nr. 1.10.

Der Erwerb vorhandenen Wohnraums kann nur noch gefördert werden, wenn dieser bereits über einen guten energetischen Standard verfügt oder durch energetische Nachbesserungen hergestellt wird.

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

1.8 Wohnraum für Studierende

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

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

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

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

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

1.9 Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

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

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

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

In Umsetzung des Aktionsplans „Eine Gesellschaft für alle - NRW inklusiv“ werden jährlich zinsgünstige Darlehen in Höhe von 60 Mio. € für Wohnprojekte reserviert, die zur Inklusion behinderter Menschen in unsere Gesellschaft beitragen.

Gefördert werden so beispielsweise

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

1.10 Energetische Sanierung im Bestand nach den RL BestandsInvest

Investitionen zur energetischen Verbesserung des Bestands nach den RL BestandsInvest können zukünftig verstärkt in städtischen Problemgebieten (Programme Soziale Stadt und Stadtumbau West) zur baulichen Verbesserung der Wohnsituation genutzt werden. Auf die Einhaltung von Einkommensgrenzen bei selbst nutzenden Eigentümern sowie die Belegungsbindung bei Neuvermietung von Mietwohnungen wird dazu - als ein Beitrag zur sozialen Stabilisierung und Mischung in den Quartieren - verzichtet. Die Mietbindung bleibt erhalten. Damit werden bauliche Maßnahmen im Rahmen der präventiven Quartiersentwicklung in der Sozialen Stadt und im Stadtumbau West durch die Bestandsförderung stärker unterstützt und mit den Fördermaßnahmen der Städtebauförderung verzahnt.

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

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

Wohnraum. Somit kann das gesamte überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gefördert werden.

1.12 Experimenteller Wohnungsbau

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

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

1.13 Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten

Mit einem Angebot zur Modellförderung für Mietwohnungen in Kommunen mit hohem Kostenniveau soll ein besonderer Anreiz durch Förderung aus einer Hand (Komplettfinanzierung durch die NRW.BANK) gesetzt werden. Wohnungspolitisches Ziel ist es, Segregation zu vermeiden und Projekte mit besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auf hochpreisigen innenstadtnahen Standorten zu initiieren.

Nach Maßgabe der Nr. 2.8 WFB werden Mietwohnungen gefördert, die sich an den nachfolgenden Qualitätskriterien orientieren:

- Lage des Grundstücks in innerstädtischen/innenstadtnahen Quartieren oder in Umstrukturierungsgebieten,
- möglichst unter 20 WE pro Hauseingang sowie Erschließung mit Aufzug in Liegendtransport-Maßen,
- großzügige, Licht durchflutete Eingangsbereiche und Treppenhäuser,
- Erdgeschosswohnungen mit Garten/Terrasse sowie Obergeschosswohnungen mit qualitätvollen Balkonen/Loggien,
- städtebauliche Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung sowie sonstige städtebauliche Qualitätskriterien (Höhe, Dichte usw.) gemäß Anlage 1 WFB,
- Passivhausstandard,

- intensive Begrünung der Freiflächen, insbesondere auch auf Tiefgaragendächern (hohe Erdüberschüttungen mit Intensiv-Begrünung).

2. Finanzierung des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017

Finanzierungsgrundlage der Wohnraumförderung ist das Eigenkapital der NRW.BANK, das im Wesentlichen aus dem ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen besteht. Die Landesregierung hat entschieden, im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 Mittel der NRW.BANK in Höhe von jährlich von 703 Mio. € für die Wohnraumförderung und die Aufwertung und Stabilisierung von Wohnquartieren zur Verfügung zu stellen.

Mit der Föderalismusreform ist die soziale Wohnraumförderung in die Verantwortung der Länder übergegangen. Zum Ausgleich für die damit entfallenen Bundesfinanzhilfen standen den Ländern jährliche Kompensationszahlungen zunächst bis 2013 zu. Im Rahmen des Aufbauhilfegesetzes wurden die Kompensationszahlungen des Bundes nach § 4 Abs. 4 Entflechtungsgesetz über 2013 hinaus bis 2019 in der bisherigen Höhe verlängert. Die auf Nordrhein-Westfalen entfallenden rd. 97 Mio. € jährlich unterliegen ab 2014 bundesgesetzlich einer investiven Zweckbindung und sind landesrechtlich nach dem Entflechtungsmittelzweckbindungsgesetz (EMZG NRW) einer Zweckbindung zugunsten der sozialen Wohnraumförderung unterworfen.

Mit einem jährlichen Finanzvolumen von insgesamt 800 Mio. € steht damit ein bedarfs- und nachfragegerechter Mittelrahmen für die Laufzeit des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 zur Verfügung:

Kompensationszahlungen des Bundes	97 Mio. €
Mittel der NRW.BANK	<u>703 Mio. €</u>
Insgesamt	800 Mio. €.

Das jährliche Programmvolumen verteilt sich auf folgende Förderschwerpunkte:

- Für die Förderung von Neubau- und Bestandsinvestitionen:

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen	450 Mio. €
--	------------

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

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

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

Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung 70 Mio. €

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

3. Förderbestimmungen

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

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB),
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB),
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest).
- Studentenwohnheimbestimmungen (SWB)

4. Förderverfahren

In den zurückliegenden Jahrzehnten wurden die Wohnraumförderungs- bzw. Wohnungsbauförderungsprogramme zumeist für jeweils ein Kalenderjahr (Programm-/Haushaltsjahr) aufgestellt. Die Aufstellung eines mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms für die restliche Dauer der Legislaturperiode wurde möglich, weil für diesen Zeitraum die erforderlichen Finanzierungsgrundlagen (vgl. Nr. 2) für jährliche Programmvolumen in Höhe von 800 Mio. € zuverlässig zur Verfügung stehen werden. Investoren und Kommunen kann so Planungssicherheit hinsichtlich der Förderangebote und der zur Verfügung stehenden Fördervolumen

über mehrere Jahre hinweg geboten werden. Damit verbunden ist die Erwartung, dass z. B. die Ausfinanzierung auch größerer, auf mehrere Jahre ausgelegter Fördermaßnahmen und Maßnahmen zur abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtert wird.

Bei der Programmbewirtschaftung und -steuerung bleibt es dagegen bei den gewohnten Verfahren. Insbesondere erhalten die Bewilligungsbehörden – wie bisher – grundsätzlich jährliche Fördermittelbudgets, die für die Programmbewirtschaftung und -steuerung notwendigen Berichts- und Meldestichtage entsprechen im Wesentlichen denen der Vorjahre. Jährliche Budgets werden - wie bisher - jährlich abgerechnet. Eine „automatische“ Übertragbarkeit nicht mit Förderzusagen belegter Budgets auf nachfolgende Programmjahre ist nicht vorgesehen.

4.1 Durchführung des Bewilligungsverfahrens

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

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

Die Kommunen prüfen im Rahmen ihrer Stellungnahme nach Nr. 1.2.1 Anlage 2 WFB den wohnungswirtschaftlichen Bedarf für die zu fördernden Wohnungen und erteilen ggf. eine Bedarfsbestätigung. Die Bewilligungsbehörde hat bei Ausstellung oder – soweit sie nicht selbst den Bedarf bestätigt – bei der Bewertung der kommunalen Bedarfsbestätigungen die örtliche Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen (z. B. „Gutachten zur Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2030“ - empirica 2010⁶).

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

⁶ http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Daten_und_Fakten/index.php

4.2 Verteilung und Einsatz der Fördermittel

- **Maßnahmen der Quartiersentwicklung**

Kontingente für Maßnahmen der Quartiersentwicklung (vgl. Nummer 1.3) können im Einzelfall projektbezogen zugeteilt werden. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in diesen Fällen zu berichten.

- **Mietwohnraum (allgemein)**

Das MBWSV weist die Fördermittel für Mietwohnungen nach Nr. 2.1.3 WFB den Bewilligungsbehörden zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres budgetiert zu. Die Höhe des jeweiligen Budgets berücksichtigt die Zuordnung der kreisfreien Stadt oder der kreisangehörigen Gemeinden zu einem der Bedarfsniveaus nach Anlage 1. Die Höhe der jährlichen anfänglichen Fördermittelbudgets bleibt grundsätzlich während der gesamten Programmlaufzeit unverändert. Insoweit besteht Planungssicherheit für die Bewilligungsbehörden bis 2017.

Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen soll sich auf die Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren. In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau nach Anlage 1 soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderung.

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

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

- **Komplettförderung von Mietwohnungen nach Nr. 2.8 WFB**

Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, Vorschläge aufgrund vorliegender Anträge zur Förderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen

chen Qualitäten nach Nr. 2.8 WFB (Komplettförderung) jeweils zeitnah, spätestens zum 1. Oktober eines Jahres, unmittelbar dem MBWSV vorzulegen. Der Antrag ist nach den Vorgaben des Erlasses des MBV vom 14.07.2009 – IV.6 – 203 – 797/09 – vorzulegen.

Zur Beurteilung dieser Anträge ist eine unabhängige Auswahlkommission gebildet worden, die dem MBWSV die Projekte empfiehlt, die die Qualitätskriterien nach Nr. 1.13 erfüllen und die für die Bereitstellung von Förderkontingenten im Rahmen dieses Programmteils in Betracht kommen. Das MBWSV unterrichtet die Bewilligungsbehörden über die ausgewählten Vorhaben. Nach abschließender Prüfung der Fördervoraussetzungen fordern die Bewilligungsbehörden die benötigten Förderkontingente beim MBWSV an. Für die Laufzeit des WoFP 2014 - 2017 gilt, dass die Förderung nicht aus den budgetiert zugewiesenen Fördermitteln erfolgt, sondern dass das MBWSV diese Förderkontingente ohne Anrechnung auf das Budget zusätzlich zuteilt.

- **Wohnraum für Menschen mit Behinderung**

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

- **Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnplätzen im Quartier und Umbau von bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen**

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

- **Wohnraum für Studierende**

Um die Wohnraumsituation für Studierende durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu entschärfen, den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen damit zu stärken und neue Impulse für Stadtquartiere zu setzen, stehen Fördermittel für den stu-

dentischen Wohnungsbau in Form von Wohnungen (WFB) und Wohnheimen (SWB) für Studierende bereit.

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

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

Für bauliche Maßnahmen

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

werden den Bewilligungsbehörden jährliche Fördermittelbudgets zugewiesen.

- **Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung**

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

Für Maßnahmen in hoch verdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er-Jahre ist für die Konzepte der baulichen Erneuerung und für die verhandelten integrierten Bewirtschaftungskonzepte das Einvernehmen zwischen Investor, Gemeinde und MBWSV herzustellen. Die Kontingente werden nach Anforderung den Bewilligungsbehörden projektgebunden zur Verfügung gestellt. Fördervoraussetzung ist außerdem, dass die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus nach Nr. 3 RL BestandsInvest aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept abgeleitet werden. Die Bewilligungsbehörden legen die vorgeprüften Förderanträge für solche Umstrukturierungsmaßnahmen des Stadtumbaus mit einer Stellungnahme

der jeweiligen Kommune dem MBWSV vor. Die benötigten Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

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

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

- **Experimenteller Wohnungsbau**

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

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
- die Auswertung und Dokumentation der als experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind. Hierzu gehört auch die Förderung der Beratungsleistungen durch Dritte für Wohnprojekte und Genossenschaftsgründungsinitiativen.

- **Wohnprojekte**

Für eine Förderung von Beratungsleistungen für Wohnprojektinitiativen müssen diese einen formlosen Förderantrag direkt im MBWSV, Referat IV.6 „Experimenteller Wohnungsbau“, stellen.

- **Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘**

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

die Fördermaßnahmen, die erforderlich sind, um konkrete Bauvorhaben aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten zu realisieren.

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

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

Die erforderlichen Förderkontingente werden projektbezogen zugeteilt.

- **Selbst genutztes Wohneigentum**

Die Förderung der **Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums** erfolgt grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau (vgl. Anlage 2). Unabhängig von dieser Beschränkung können im Rahmen von kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten auch die Neuschaffung und der Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums gefördert werden, wenn dies aus dem Handlungskonzept abgeleitet ist und der Quartiersentwicklung dient (vgl. Nummern 1.3 und 1.4). Darüber hinaus ist die Förderung in einer Kommune mit niedrigem oder unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau nur in Härtefällen möglich.

Das MBWSV weist den Bewilligungsbehörden die Fördermittel für die Neuschaffung und den Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen (Nummern 5.1.1 und 5.1.2 WFB) grundsätzlich jährlich budgetiert zu. Die Budgets berücksichtigen den zum 31. Dezember des Vorjahres gemeldeten Antragsbestand sowie die Zuordnung der kreisfreien Stadt oder der kreisangehörigen Gemeinden zu den Bedarfsniveaus (Anlage 2) und den Kostenkategorien nach den WFB.

Weitere Einzelheiten werden im Zuteilungserlass geregelt.

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

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

Das MBWSV weist den Bewilligungsbehörden die Fördermittel für den Erwerb vorhandenen Wohneigentums einschließlich des Kombimodells (Nummern 5.1.3 und 5.1.4 WFB) jährlich budgetiert zu. Die Höhe der Budgets berücksichtigen die Zuordnung der kreisfreien Stadt oder der kreisangehörigen Gemeinden zu den Bedarfsniveaus (Anlage 2) und den Kostenkategorien nach den WFB sowie den jeweils zum 31. Dezember gemeldeten Antragsbestand. Weitere Einzelheiten werden im Zuteilungserlass geregelt.

- **Zuteilung von Globalbudgets**

Der Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis wird ein gemeinschaftliches jährliches Globalbudget von 44 Mio. € als Regelzuweisung zur Verfügung gestellt.

Das Globalbudget schließt die Anteile am Miet- und Eigentumsprogramm, die Anteile zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung sowie die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand entsprechend der RL BestandsInvest ein. Kontingente zur Förderung von Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und für Wohnraum für Studierende können zusätzlich projektbezogen zugeteilt werden.

Die betroffenen Bewilligungsbehörden entscheiden im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz der Budgets in eigener Verantwortung. Die vorstehenden Regelungen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Nr. 4.2, 11. Spiegelstrich) sind zu beachten. Weitere Einzelheiten werden mit gesondertem Erlass geregelt.

Es ist im Übrigen im Rahmen des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms 2014 bis 2017 vorgesehen, die Zuweisung von **Globalbudgets auch in anderen Fällen** zu erproben, in denen eine kreisfreie Stadt ein gesamtstädtisches wohnungspolitisches Handlungskonzept oder ein Kreis mit den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein kreisweites wohnungspolitisches Handlungskonzept Wohnen entwickelt hat. Einzelheiten werden in einer Zielvereinbarung zwischen der Bewilligungsbehörde und dem MBWSV geregelt.

4.3 Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

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

5. Berichtswesen

5.1 Mietwohnungsbau

- Die Bewilligungsbehörden berichten bis zum 15. Oktober des jeweiligen Jahres unter Verwendung des Formulars 1 ⁷ dem MBWSV unmittelbar, in welchem Umfang über das zugewiesene Budget für Mietwohnungen bis zum 30. September durch Bewilligung verfügt wurde oder dieses durch noch im Verfahren befindliche Anträge gebunden ist. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Projekte zu benennen, die aus dem zugewiesenen Budget nicht bewilligt werden konnten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Soweit sich erst nach dem 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschlussstermin nicht mehr bewilligt werden können, sind diese unverzüglich unmittelbar dem MBWSV zu melden.

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

⁷ Das Formular ist im Dienstleistungsportal abrufbar.

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

- Um bereits unterjährig für die Programmsteuerung relevante Daten zu erhalten, werden die Bewilligungsbehörden gebeten, jeweils zum Stichtag 31. Mai unter Verwendung des Formulars 2 ⁸ dem MBWSV unmittelbar über den Abwicklungsstand im Mietwohnungsprogramm zu berichten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden. Benötigt werden Angaben über bereits erteilte Förderzusagen und über konkrete Projekte/Anträge, für die die Erteilung einer Förderzusage noch im jeweiligen Kalenderjahr zu erwarten ist. Anzugeben sind dabei auch solche Projekte/Anträge, deren Förderung erst eine Aufstockung des ursprünglich zugeteilten Budgets voraussetzen würde. Die Meldungen zum Stichtag 31. Mai haben ausdrücklich keine Auswirkungen auf das für das jeweilige Kalenderjahr zugeteilte Budget, d. h., bisher unverplante Teile des Budgets werden deswegen nicht zurückgezogen und benötigte zusätzliche Kontingente müssen gesondert angefordert werden.

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

Die Bewilligungsbehörden berichten jeweils bis zum 15. Oktober unter Verwendung des Formulars 3 ⁹ dem MBWSV unmittelbar, in welchem Umfang über das zugeteilte Budget für investive Bestandsmaßnahmen bis zum 30. September des jeweiligen Programmjahres durch Bewilligung verfügt wurde oder dieses durch noch im Verfahren befindliche Anträge gebunden ist. Nicht benötigte Fördermittel sind zurückzumelden. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Projekte zu benennen, die aus dem zugeteilten Budget nicht bewilligt werden konnten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Soweit sich erst nach dem 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschlussstermin nicht mehr bewilligt werden können, sind diese unverzüglich unmittelbar dem MBWSV zu melden.

⁸ [Das Formular ist im Dienstleistungsportal abrufbar.](#)

⁹ s. O.

5.3 Selbst genutztes Wohneigentum

- Die Bewilligungsbehörden berichten dem MBWSV unmittelbar bis zum 10. Juli und 10. Oktober des jeweiligen Jahres mit dem Formular 4 ¹⁰ "Übersicht über die Abwicklung des Programms ‚Selbst genutztes Wohneigentum im WoFP 2014 - 2017‘“ über den Stand der Abwicklung des Programmteils „Selbst genutztes Wohneigentum“ und die Entwicklung der gestellten Förderanträge. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden. Soweit sich erst nach dem Bericht zum 30. September ergeben sollte, dass Fördermittel bis zum Bewilligungsschlussstermin nicht mehr bewilligt werden können, sind diese unverzüglich unmittelbar dem MBWSV zu melden.
- Die Bewilligungsbehörden melden dem MBWSV unmittelbar mit dem Formular 5 ¹¹ bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres die am 31. Dezember des voraufgegangenen Jahres vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.4 Miet-Einfamilienhäuser

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBWSV unmittelbar bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres mit dem Formular 6 ¹² die im abgelaufenen Programmjahr geförderten Bauvorhaben (mit Angabe des Bauortes, Investor, Anzahl der zur Förderung vorgesehenen WE) mit. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.5 Projektdatei

Mit Hilfe der Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes werden vielfach Wohnungsbauprojekte realisiert, die aufgrund ihrer städtebaulichen, architektonischen, ökologischen, sozialen oder anderweitigen Qualität oder Bedeutung beispielgebend für den geförderten sowie den Wohnungsbau insgesamt sind. Dies gilt ausdrücklich nicht nur für den experimentellen Wohnungsbau (vgl. Nr. 1.12). Solche besonderen Wohnungsbauprojekte werden seit 2011 in einer Projektdatei im MBWSV dokumentiert. Die Bewilligungsbehörden werden gebeten, von ihnen geförderte und zur Dokumentation geeignete Wohnungsbauprojekte unter Verwendung des Formulars 7 ¹³ dem MBWSV unmittelbar zu melden. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

¹⁰ Das Formular ist im Dienstleistungsportal abrufbar.

¹¹ S. O.

¹² S. O.

¹³ S. O..

5.6 Ersatzneubau auf Abriss- und Rückbaustandorten

Die Förderfälle, in denen Wohnraum unter Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln auf Standorten neu geschaffen wurde, auf denen zuvor nicht mehr marktgängiger Wohnraum abgerissen oder rückgebaut worden ist (sog. Ersatzneubau) haben in den vergangenen Jahren erkennbar zugenommen. Um einen Überblick über den tatsächlichen Anteil dieses Segments an den geförderten Wohnungen insgesamt zu erhalten, werden die Bewilligungsbehörden gebeten, dem MBWSV jeweils bis zum 20. Februar unter Verwendung des Formulars 8 ¹⁴ über die im abgelaufenen Jahr geförderten Ersatzneubaumaßnahmen zu berichten. Der Bericht ist nachrichtlich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.7 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung / inklusive Wohnprojekte

Die Bewilligungsbehörden melden dem MBWSV bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres unter Verwendung des Formulars 9 ¹⁵ die geförderten Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung / inklusive Wohnprojekte. Der Bericht ist nachträglich der Bezirksregierung zu übersenden.

5.8 Maßnahmen der Quartiersentwicklung und kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte

Die Bewilligungsbehörden melden dem MBWSV bis zum 15. Januar des jeweiligen Jahres unter Verwendung des Formulars 10 ¹⁶ die im Programmteil Maßnahmen der Quartiersentwicklung und Maßnahmen aus kommunalen Handlungskonzepten geförderten Projekte. Es sollen auch solche Maßnahmen gemeldet werden, die aus den allgemeinen Fördermittelbudgets für Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen und für investive Bestandsmaßnahmen gefördert wurden und der Quartiersentwicklung dienen und/oder aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten abgeleitet sind. Der Bericht ist nachträglich der Bezirksregierung zu übersenden.

Anlagen 1 - 2

¹⁴ Das Formular ist im Dienstleistungsportal abrufbar.

¹⁵ S. O.

¹⁶ S. O.

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

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