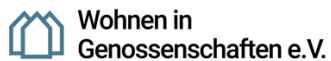




Öffentliche Wohnraumförderung

Ein Leitfaden für Wohnungsbaugenossenschaften



Impressum

Öffentliche Wohnraumförderung

Ein Leitfaden für Wohnungsbaugenossenschaften

Herausgeber:

Wohnen in Genossenschaften e.V.

Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Tel.: 0211 16998-25

E-Mail: info@wohnen-in-genossenschaften.de

Internet: www.wohnen-in-genossenschaften.de

Bearbeitung/Redaktion:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel, InWIS Forschung & Beratung, Bochum

Paul Nehls, M.Sc. Raumplanung, InWIS Forschung & Beratung, Bochum

Layout & Gestaltung:

Paul Nehls, M.Sc. Raumplanung, InWIS Forschung & Beratung, Bochum

Titelfoto:

Claudia Dreyße, Wohnbebauung Teigelbrand (Spar- und Bauverein eG Dortmund)

Bochum, November 2021

Inhalt

Vorwort	5
Einleitung	7
Wohnungsbaugenossenschaften und öffentliche Wohnraumförderung	8
Überblick über die öffentliche Wohnraumförderung	13
I. Zielsetzung und Aufbau der Förderung	14
II. Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum	18
III. Miet- und Belegungsbindungen	22
Neubau mit öffentlicher Wohnraumförderung - Der Ablaufplan	27
I. Vorbereitung	30
II. Gestaltung des Förderkonzeptes	36
III. Antrag auf Wohnraumförderung	42
IV. Bauphase	48
V. Baufertigstellung und die Zeit danach	52
Checkliste zur Förderung	59
Fazit	60
Wohnraumförderungsbestimmungen ausgewählter Bundesländer	62
Ansprechpartner*innen für die Wohnraumförderung in den Bundesländern	64
Fallbeispiele	
Fallbeispiel I: „Wohnen im Alsfeld“, Oberhausen	34
Fallbeispiel II: Wohnbebauung Teigelbrand, Dortmund	40
Fallbeispiel III: Reygers Areal, Bocholt	46
Fallbeispiel IV: Gartenquartier Augustenweg, Leopoldshöhe	50
Fallbeispiel V: anton+elisabeth, Köln	56

VORWORT



Dass Wohnungsgenossenschaften starke Partner bei der Wohnraumförderung sein können, zeigt der deutlich gestiegene Abruf von Wohnbaufördermitteln in den vergangenen Jahren. Viele Wohnungsgenossenschaften nutzen bereits die ganze Bandbreite der Wohnraumförderung und entwickeln energetisch und demografisch vorbildliche Projekte in ihren Quartieren – sowohl im bezahlbaren Wohnungsneubau wie auch in der Modernisierung von Wohnungsbeständen. Dabei hat sich die Wohnraumförderung stetig mit den wohnungspolitischen Herausforderungen weiterentwickelt. Um die Leistungsfähigkeit der Wohnraumförderung, insbesondere in Bezug auf die großen Herausforderungen bei der energetischen und generationengerechten Sanierung von Wohnraum besser zu vermitteln, hat der Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. in Kooperation mit dem VdW Rheinland Westfalen vom Institut InWIS diesen Leitfaden speziell für Wohnungsgenossenschaften erarbeitet.

Der Verein Wohnen in Genossenschaften und der VdW Rheinland Westfalen haben es sich gemeinsam zur Aufgabe gemacht, das bezahlbare genossenschaftliche Wohnen auch wissenschaftlich zu begleiten. Mit dieser Arbeitshilfe sollen Wohnungsgenossenschaften, welche in den vergangenen Jahren wenig Berührungspunkte mit der Wohnraumförderung hatten, unterstützt werden, das geförderte Wohnen in ihren Beständen weiter voranzutreiben. Im genossenschaftlichen

Sinn der Hilfe zur Selbsthilfe dienen dazu Best-Practice-Projekte aus vielen Wohnungsgenossenschaften. Mit ihren vorbildlichen Projekten zeigen sie, wie vielseitig Wohnraumfördermittel genutzt werden können und damit Menschen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können.

Für die Erarbeitung des Leitfadens geht unser ganz besonderer Dank an das InWIS und an all jene, die an den empirischen Erhebungen des Instituts teilgenommen haben. Dazu zählt die NRW .BANK mit der gemeinsamen Befragung der Mitgliedsgenossenschaften des VdW Rheinland Westfalen sowie die zahlreichen Wohnungsgenossenschaften und Bewilligungsbehörden, die ihre Erfahrung mit uns geteilt haben.

Franz-Bernd Große-Wilde
Vorsitzender Vereins
Wohnen in Genossenschaften e.V.

Alexander Rychter
Verbandsdirektor VdW

EINLEITUNG

In vielen Groß- und Mittelstädten, aber auch in ländlich geprägten Räumen, sind die Mieten in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Gerade Mieterhaushalte mit geringen Einkommen sind dadurch sehr stark belastet. Um den hohen Nachfragedruck nach Wohnraum befriedigen zu können, ist der Neubau von Wohnungen dringend erforderlich. Auch angesichts des fortwährenden Rückgangs des preisgebundenen Wohnungsbestandes aufgrund des Auslaufens von Belegungsbindungen ist insbesondere der Neubau bezahlbarer Wohnungen von hoher Bedeutung.

Um den Neubau solcher zu fördern, wurden in vielen Bundesländern die Förderkonditionen der öffentlichen Wohnraumförderung deutlich verbessert. Grunddarlehen wurden erhöht, und zahlreiche Zusatzdarlehen für bestimmte bauliche Maßnahmen wurden eingeführt. Zusätzlich verzichten die Förderbanken auf die Rückzahlung eines hohen Anteils des gewährten Grunddarlehens. Die Verbesserung der Förderkonditionen ermöglicht somit, dass auch mit der Schaffung miet- und belegungsgebundener Wohnungen eine hohe Wirtschaftlichkeit realisiert werden kann.

Die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsneubau ist im Einzelfall abzuwägen. Die Gründe für die Nutzung öffentlicher Fördermittel sind vielfältig. In einigen Fällen wird der Einsatz öffentlicher Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften nicht in Erwägung gezogen, weil der Beantragungs- und Umsetzungsprozess als kompliziert wahrgenommen wird. Zudem besteht häufig die Befürchtung, dass sich die entstehenden Belegungsrechte

nicht mit dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und den Regelungen zur Mitgliedschaft der Nutzer vertragen. Dabei ist die öffentliche Wohnraumförderung gerade für Wohnungsbaugenossenschaften eine gute Alternative, um zeitgemäßen, klimagerechten und barrierefreien Wohnraum zu niedrigen Fördermieten am Wohnungsmarkt bereit zu stellen und damit auch Mitgliederinteressen zu fördern.

Der vorliegende Leitfaden setzt sich mit der öffentlichen Wohnraumförderung aus dem Blickwinkel von Wohnungsbaugenossenschaften auseinander. Überblickartig werden die zentralen Bestandteile der Wohnraumförderung erläutert und der Beantragungs- und Umsetzungsprozess eines öffentlich geförderten Neubauprojektes exemplarisch skizziert. In diesen Leitfaden sind insbesondere die Erfahrungen vieler Wohnungsbaugenossenschaften eingeflossen, die im Rahmen von Expertengesprächen über geförderte Neubauprojekte berichtet und Tipps für den erfolgreichen Ablauf gegeben haben. Inspirationen für die Entwicklung eines eigenen genossenschaftlichen Neubauprojektes liefern ausgewählte Praxisbeispiele. Diese veranschaulichen zugleich die große Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten öffentlicher Wohnraumförderung.

Ob Quartiersentwicklungsmaßnahme oder kleines Nachverdichtungsprojekt. Ob in der Metropole oder im ländlichen Raum. Die öffentliche Wohnraumförderung bietet zahlreiche Möglichkeiten. Insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften.

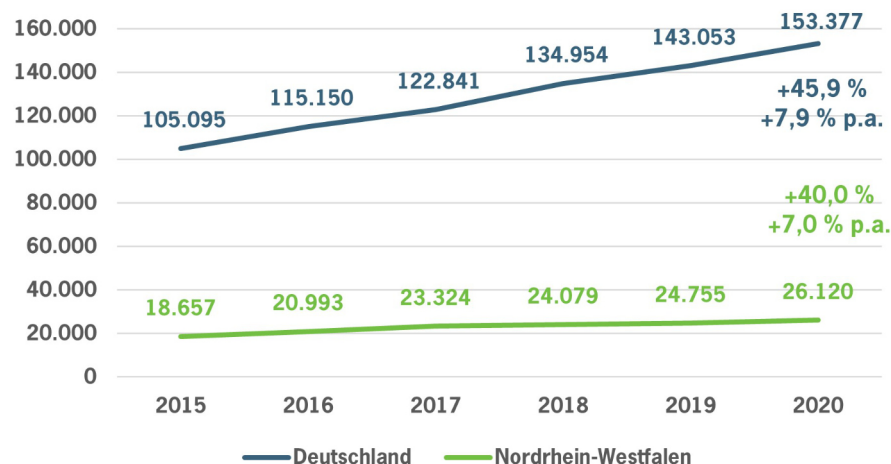
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN UND ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG

In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl jährlich geschaffener Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Allein seit dem Jahr 2015 hat sich das Fertigstellungsvolumen um knapp 46 Prozent deutlich erhöht. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von rund acht Prozent. Ausgehend vom Tiefstand der Fertigstellung im Jahr 2009 (51.463 Wohneinheiten) konnte das Volumen bis zum Jahr 2020 annähernd verdreifacht werden.

Der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern wird maßgeblich von Wohnungsunternehmen getragen, daneben spielen private Haushalte als Bauherren eine größere Rolle. Wohnungsbaugenossenschaften und öffentliche Bauherren¹ tragen in deutlich geringerem Umfang zum Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern bei (Abbildung 2).

Alle Bauherrngruppen haben ihre Bautätigkeit erheblich ausgeweitet. Lässt man öffentliche

Abbildung 1: Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: Destatis

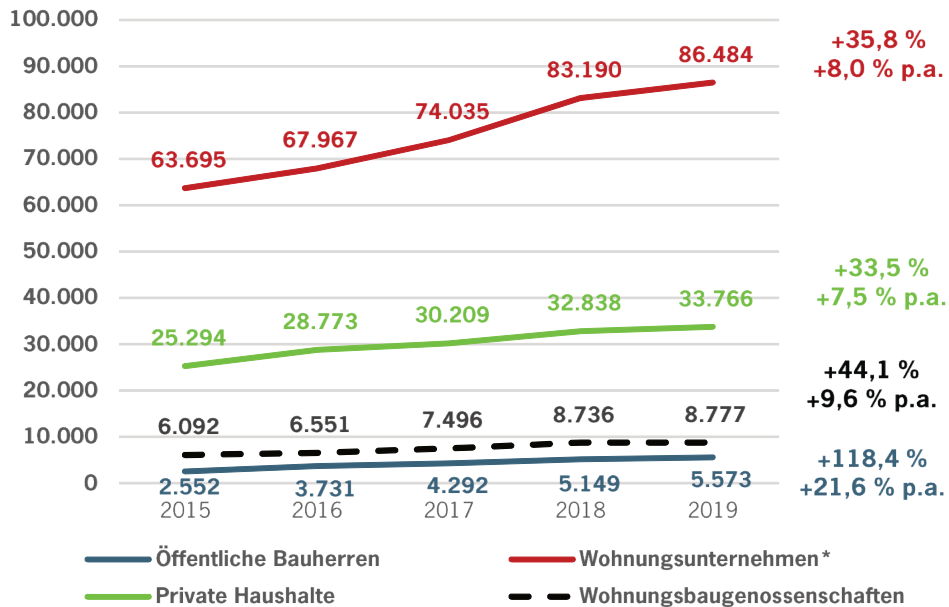
Da die Fallbeispiele für die geförderten Neubauvorhaben in Nordrhein-Westfalen liegen, enthält Abbildung 1 auch Angaben zur Situation im einwohnerstärksten Bundesland. Auch hier ist ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Seit 2015 konnte die Zahl jährlich fertiggestellter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen deutlich gesteigert werden. Die Steigerung lag mit 40 Prozent bzw. sieben Prozent pro Jahr leicht unter dem bundesdeutschen Wert.

Bauherren außer Acht, so haben Wohnungsbaugenossenschaften ihr Fertigstellungsvolumen mit einem jährlichen Anstieg von nahezu 10 Prozent besonders stark gesteigert und damit zusätzliche Anstrengungen unternommen, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und die Wohnungsmärkte zu entlasten.

Sowohl in Deutschland als auch in Nordrhein-Westfalen ist die Anzahl der Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen deutlich ange-

¹ Als öffentliche Bauherren gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.

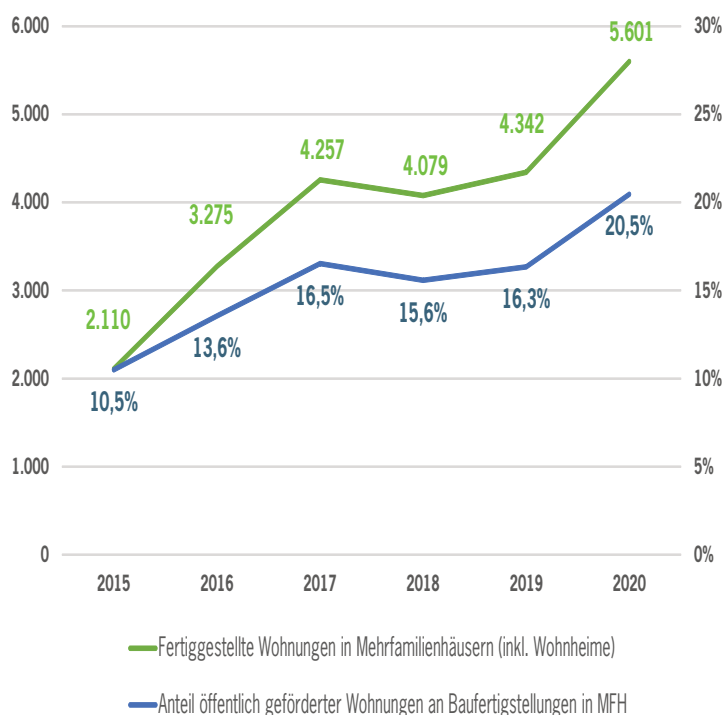
Abbildung 2: Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauherren in Deutschland



Quelle: Destatis und GdW (Meldungen von GdW-Mitgliedsunternehmen)

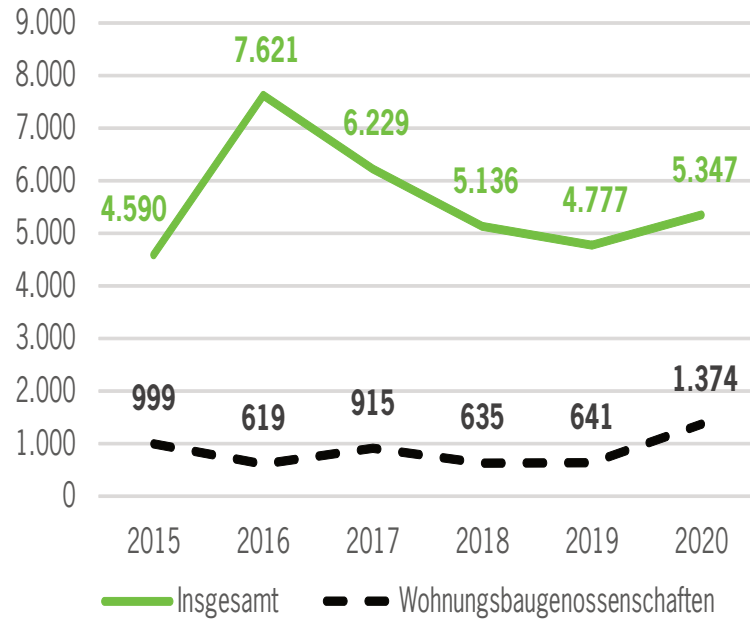
* Die Baufertigstellungen der Wohnungsbaugenossenschaften sind in dieser Grafik aus der GdW-Verbandsstatistik nachrichtlich ergänzt. Sie sind in den Angaben von Destatis zu den Wohnungsunternehmen bereits enthalten.

Abbildung 3: Entwicklung der Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen (inkl. Wohnheime) in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen



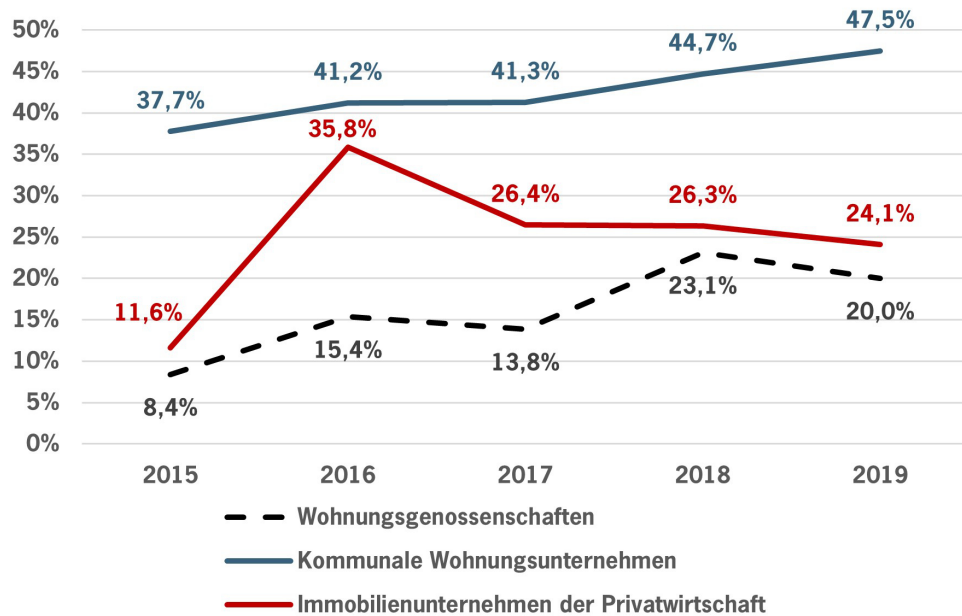
Quelle: Deutscher Bundestag und Destatis, eigene Berechnungen

Abbildung 4: Öffentlich geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen



Quelle: NRW.BANK, bewilligte Wohnungen

Abbildung 5: Öffentlich geförderte Wohnungen im Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern in Deutschland



Quelle: GdW (Angaben von GdW-Mitgliedsunternehmen), fertiggestellte Wohnungen

stiegen. Insbesondere im Jahr 2016 wurden viele Wohnungen bewilligt. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass in Folge der hohen Zuwanderung von Geflüchteten vor allem in den Jahren 2014 und 2015 mit zeitlichem Nachlauf von rund zwei Jahren vermehrt öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wurde, um den hohen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu decken. Auch bei den Wohnheimplätzen ist ein deutlicher Anstieg von Bewilligungen zu verzeichnen. Die Abbildung 3 zeigt, dass sich der Anteil der fertiggestellten Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln kofinanziert wurden, im Zeitraum von 2015 bis 2020 nahezu verdoppelte.

Die NRW.BANK verzeichnet in ihrer Statistik seit 2015 zwischen 4.600 und 7.600 Wohnungen, die in Nordrhein-Westfalen mit öffentlicher Förderung gefördert wurden. Wohnungsbaugenossenschaften haben daran einen Anteil von rund 14 Prozent. Im Jahr 2020 hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften jedoch deutlich erhöht und ist auf ca. 1.400 Wohneinheiten oder 26 Prozent gestiegen (Abbildung 4).

Die Bedeutung der öffentlichen Wohnraumförderung für die Wohnungswirtschaft lässt sich anhand der Daten aus der GdW-Mitgliederstatistik ablesen: Seit 2015 ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an den Wohnungsbau fertigstellungen deutlich angewachsen. Vor allem kommunale Wohnungsunternehmen tragen dazu bei, dass der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nicht stärker zurückgeht. Im Jahr 2019 wurde rund die Hälfte der neu errichteten Wohnungen gefördert. Rund ein Drittel mehr als vier Jahre zuvor (Abbildung 5).

Privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen des GdW errichteten in den Jahren von 2017

bis 2019 rund ein Viertel der Wohnungen mit öffentlicher Förderung. 2015 lag der Anteil halb so hoch. 2016 stellt mit einem Anteil von etwas mehr als einem Drittel einen Ausreißer dar. Bemerkenswert ist die Entwicklung bei den Wohnungsgenossenschaften: Weniger als 10 Prozent der Wohnungen wurde im Jahr 2015 mit öffentlicher Wohnraumförderung gebaut. Vier Jahre später war es ein Fünftel – der Anteil hat sich verdoppelt. Das bedeutet auch, dass immer mehr Wohnungsbaugenossenschaften die Vorteile öffentlicher Wohnraumförderung nutzen, um mehr Wohnungen zu errichten.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ÖFFENTLICHE WOHN- RAUMFÖRDERUNG

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 befindet sich die öffentliche Wohnraumförderung unter der ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Den Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung setzt das vom Bundestag erlassene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), solange die Länder keine eigenen Regelungen verabschieden. Länderspezifische Gesetzesgrundlagen orientieren sich zwar weitgehend am WoFG, dennoch führte die Reform zu einer Diversifikation der Regelungen zur Wohnraumförderung. Dies schlägt sich auch in der Ausgestaltung der Förderprogramme nieder, die

zwar im Grundsatz vergleichbar aufgebaut sind, sich aber im Hinblick auf einzelne Fördertatbestände und die Gestaltung der Förderkonditionen voneinander unterscheiden.

In diesem Leitfaden sind zur Illustration Beispiele aus den Förderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2021 abgedruckt. Bitte informieren Sie sich jeweils über die aktuellen Förderbestimmungen in Ihrem Bundesland. Eine Liste mit Ansprechpersonen befindet sich im Anhang.

I. ZIELSETZUNG UND AUFBAU DER FÖRDERUNG

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung wird das Ziel verfolgt, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Angesichts gestiegener Wohnungsnachfrage und angespannter Wohnungsmärkte setzt die öffentliche Wohnraumförderung heute neue Akzente, indem die Zielgruppen erweitert wurden. Mehr denn je werden neben gering verdienenden Bevölkerungsgruppen heute auch Bevölkerungsgruppen aus der Mitte unserer Gesellschaft unterstützt. Um diese Ziele zu erreichen, fördern die Länder die Bereitstellung und den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen insbesondere durch die Vergabe vergünstigter Darlehen und mittels Finanzierungszuschüssen. Im Gegenzug unterliegen die geförderten Wohnungen befristeten Bindungen.

Um der vielerorts hohen Wohnungsnachfrage, den steigenden Wohnkosten und dem Rückgang von preisgebundenem Wohnraum entgegenzuwirken, fördern die Förderbanken der Länder die Schaffung und Erhaltung von preisgebundenem Wohnraum auf vielfältige Weise. Neben der Förderung des Neubaus spielt die Modernisierungsförderung eine Rolle, um das Angebot an attraktiven und zeitgemäßen Wohnungen zu bezahlbaren Mieten auszuweiten. Zudem werden Zuschüsse für bestehende Wohnungen gewährt, wenn für diese eine Bindung entsteht. In Nordrhein-Westfalen wird dies modellhaft in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster erprobt, die mit einer besonders hohen Wohnungsnachfrage und steigenden Mieten konfrontiert sind.

Mehrere Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit öffentliche Wohnraumförderung gewährt werden kann. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger muss

- ein geeignetes Baugrundstück als Eigentümer*in oder Erbbauberechtigte*r besitzen oder nachweisen, es sicher erwerben zu können,

- die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten, den Wohnraum ordnungsgemäß verwalten können,
- die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Kreditwürdigkeit) besitzen und
- in der Lage sein, die vorgesehene Eigenleistung zu erbringen.

Förderdarlehen werden zinslos oder zinsvergünstigt gewährt. Aufgrund des in den letzten Jahren gesunkenen allgemeinen Zinsniveaus ist der Zinsvorteil öffentlicher Förderdarlehen deutlich zurückgegangen und hat nur noch einen geringen Anreiz für die Inanspruchnahme der Förderung geboten.

Um wieder vermehrt Investoren für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu gewinnen, haben viele Bundesländer die Förderkonditionen in den letzten Jahren attraktiviert. Tilgungsnachlässe bzw. Finanzierungszuschüsse, mit der die Darlehensschuld verringert wird, haben an Bedeutung gewonnen. In Nordrhein-Westfalen wurden Tilgungsnachlässe auf



ERLÄUTERUNG ZENTRALER BEGRIFFE

Tilgungsnachlass

In Abhängigkeit von der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung verzichtet der Fördermittelgeber auf die Rückzahlung eines Teils des Darlehensbetrages, was Tilgungsnachlässe sehr attraktiv macht. Die Restschuld reduziert sich bereits bei Tilgungsbeginn. Die Bezeichnungen dafür variieren je nach Bundesland. Sie werden auch Finanzierungszuschuss oder Teilverzicht genannt. Der Effekt auf die Restschuld ist gleich, Zins- und Tilgungsleistungen bezogen auf den gewährten Tilgungsnachlass entfallen.

Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen sehen die Wohnraumförderprogramme einzelner Länder für spezielle Maßnahmen zusätzliche Darlehen bzw. Zuschüsse vor. Zusatzdarlehen werden bspw. für Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung, für energiesparende und nachhaltige Bauweisen, zur Barrierefreiheit sowie zur Gestaltung des Wohnumfeldes bewilligt. Die Förderkonditionen sind noch attraktiver als bei den Grunddarlehen, da häufig ein höherer Tilgungsnachlass gewährt wird. Je nach Ausgestaltung des Zusatzdarlehens ist die Höhe dieses Finanzierungsbausteins oft von den tatsächlichen Kosten abhängig, während es sich bei den Grunddarlehen in der Regel um eine Förderpauschale handelt.

Eigenleistung

Die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel setzt – bis auf wenige Ausnahmefälle – eine Eigenleistung voraus. Sie variiert je nach Bundesland und beträgt in der Regel zwischen 15 und 20 Prozent der Gesamtkosten. Als Eigenleistung anerkannt werden in Nordrhein-Westfalen:

- Eigene Finanzmittel
- Wert des Baugrundstücks, wenn es nicht durch Fremdmittel finanziert wird
- der Wert der Selbsthilfe
- die Hälfte des Tilgungsnachlasses
- Fremdmittel, die nicht oder im Grundbuch im Range nach den Förderdarlehen besichert werden





Quelle: HGEsch Photography

das Grunddarlehen ab dem Jahr 2014 zunächst in Gemeinden mit der höchsten Mietniveaustufe angewendet und danach auf Gemeinden aller Mietniveaustufen ausgeweitet. Die Höhe der Tilgungsnachlässe ist in den letzten Jahren immer weiter angehoben worden. Auch für Zusatzdarlehen werden hohe Tilgungsnachlässe gewährt. Da Zins- und Tilgungsleistungen nur auf den durch Tilgungsnachlässe reduzierten Darlehensbetrag bezogen werden, erhöht sich die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten.

Die öffentliche Förderung von Mietwohnraum unterscheidet häufig nach zwei Zielgruppen: Während ein Förderstrang für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen ist (in Nordrhein-Westfalen Einkommensgruppe A), werden in einem zweiten Strang Haushalte mit eher mittlerem Einkommen gefördert (in Nordrhein-Westfalen Einkommensgruppe B). In Abhängigkeit von dem gewählten Förderweg sowie der regionalen Lage variiert die Höhe der gewährten Förderdarlehen, des Tilgungsnachlasses und der höchstzulässigen Fördermiete sowie die Art der Belegungsrechte.

Durch die Inanspruchnahme der Förderung sind die Empfänger*innen an die Anforderungen der Wohnraumförderung gebunden, die über die reinen Förderbedingungen hinaus – je nach Zielsetzung der Förderprogramme – auch baulich-technische, städtebauliche und architektonische Regelungen für die Wohngebäude enthalten können oder auf weitere Baubestimmungen und Vorschriften verweisen. Für die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen dürfen die geförderten Wohnungen ausschließlich an berechnigte Personen vermietet werden.



Quelle: HGEsch Photography

FÖRDERKONDITIONEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Maximales Grunddarlehen pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche*

Mietniveau der Gemeinde	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	2.180 Euro	1.320 Euro
M 4	2.360 Euro	1.580 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster	2.460 Euro	1.630 Euro



Hier können Sie das Mietniveau Ihrer Gemeinde prüfen.

Höhe des Tilgungsnachlasses*

Mietniveau der Gemeinde	Grunddarlehen	Zusatzdarlehen
M 1 – M 3	15 Prozent	50 Prozent
M 4	25 Prozent	

Verzinsung der Förderdarlehen*

Zeitraum	Zinssatz
15 Jahre ab Leistungsbeginn	0 Prozent
15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 Prozent
Nach Ablauf der Zweckbindung	Marktübliche Verzinsung
Zudem sind jährlich 0,5 Prozent Verwaltungskosten zu zahlen.	

* Angaben beziehen sich auf die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2021

II. FÖRDERVORAUSSETZUNGEN FÜR MIETWOHNRAUM

Grundvoraussetzung der Neubauförderung von Mietwohnungen ist es, dass aus wohnungspolitischer Sicht ein Bedarf besteht, der von der Kommune bestätigt wurde. Die Wohnraumförderungsbestimmungen enthalten weitere Voraussetzungen, die sich auf die städtebauliche Qualität der Standorte sowie bestimmte technische Merkmale der Gebäude und Wohnungen beziehen. Damit soll u.a. sichergestellt werden, dass die geförderten Objekte während der Laufzeit der Förderung nachhaltig vermietet werden können.

Mietwohnraum kann nur gefördert werden, sofern ein Bedarf dazu besteht. Der Bedarf an Wohnraum wird durch die jeweilige Kommune unter Berücksichtigung der Lage am Wohnungsmarkt ermittelt und bestätigt.

Die Wohnraumförderung enthält darüber hinaus städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für die Errichtung neuer Mietwohnungen. Damit trägt die Wohnraumförderung nicht nur dazu bei, dass bezahlbare, sondern auch Wohnungen mit hohem Qualitätsmaßstab entstehen, die sich während der Laufzeit der Förderdarlehen und der Mietpreisbindungen und im Anschluss daran gut vermieten lassen. Damit kann sichergestellt werden, dass geförderter Wohnraum nachhaltig und insbesondere von zukünftigen Generationen genutzt werden kann.

Die Merkmale eines Standortes sollen bspw. die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bieten. Die Lage des Baugrundstücks soll die Erreichbarkeit von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gewährleisten, gut verkehrlich erschlossen sein, wenig Lärm ausgesetzt sein und ein Angebot an wohnungsna-

hen Spiel- und Freiflächen bereitstellen. Die Anzahl maximal erlaubter Vollgeschosse ist – regional differenziert – begrenzt.

Für das Wohnumfeld kann bspw. eine naturnahe Gestaltung vorgegeben sein oder – sofern Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – ausreichend Spielmöglichkeiten bieten. Ein bestimmter Anteil des Grundstücks, bspw. ein Drittel der Gesamtfläche, soll als nutzbare Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet sein. Abweichungen können zugelassen werden, wenn der fehlende Anteil zur vorgeschriebenen Fläche durch andere Maßnahmen kompensiert wird, bspw. durch sehr große Balkone oder Dachbegrünung. Der ruhende Verkehr soll so untergebracht werden, dass die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfelds gewahrt bleibt und das Wohnen nicht beeinträchtigt wird. Stellplätze sollten begrünt sein oder ein Gründach erhalten.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Räume und des Wohnungstyps werden Wohnflächenuntergrenzen und -obergrenzen vorgegeben. Die Wohnungsgrößen sollen in einem angemesse-



Quelle: Wohnbau Lemgo eG

ERLÄUTERUNG ZENTRALER BEGRIFFE

Barrierefreiheit

Die Landesbauordnungen wurden in den letzten Jahren sukzessive aktualisiert und enthalten die Maßgabe, dass die geschaffenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäudeklasse 3) im Regelfall barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen. Einzelheiten sind in der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), in länderspezifischen Abweichungen oder in den Verwaltungsvorschriften der Bundesländer geregelt, die bei der Errichtung von Wohnungen stets zu beachten sind.

Barrierefreier Wohnraum trägt dazu bei, dass den Bedürfnissen von Nutzergruppen in verschiedenen Lebenssituationen entsprochen wird. Dies kommt nicht nur Menschen mit dauerhaft oder temporär eingeschränkter Mobilität zugute, sondern ebenso Familien mit Kindern.

Wohnflächengrenzen

Mietwohnungen können nur gefördert werden, sofern die in den Wohnraumförderungsbestimmungen ausgewiesenen Wohnungsgrößen nicht unter- bzw. überschritten werden. Die minimalen und maximalen Wohnungsgrößen werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße bzw. der Anzahl der Zimmer angegeben. Höhere Obergrenzen werden oft Wohnungen mit zusätzlicher Badewanne oder bei Rollstuhlnutzung angesetzt.

Abweichungen, die aus planerischen Gründen erforderlich sind, können in gewissem Maße zugelassen werden (z.B. falls Kellerersatzräume geschaffen werden oder wenn bei der Gestaltung der Wohnungsgrößen auf bauliche Besonderheiten Rücksicht genommen werden muss, wie bei einer Bebauung in Baulücken).

Wohnflächenberechnung

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung maßgeblich. Die Einhaltung der Wohnflächenober- und -untergrenzen wird von den Bewilligungsbehörden anhand der eingereichten Unterlagen wie der Wohnflächenberechnung und den Planzeichnungen geprüft.

Abweichungen von den zulässigen Wohnungsgrößen können Korrekturen in der Planung erforderlich machen. Bei Bezugsfertigkeit wird geprüft, ob der Wohnraum entsprechend der Förderzusage errichtet wurde oder nicht genehmigte Abweichungen vorliegen. Das Förderdarlehen wird bei geänderter Fläche neu berechnet und unter Umständen durch Änderung der Förderzusage gekürzt.





Quelle: HGEsch Photography

nen Verhältnis zur Anzahl der Räume stehen. Die Größenvorgaben sind nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern unterscheiden sich geringfügig in den Ländern.

hohe Qualität der geförderten Mietwohnungen gesichert wird.

Geförderter Mietwohnraum soll hinsichtlich seiner Ausstattung und Grundrissgestaltung den Bedürfnissen wechselnder Nutzergruppen entsprechen. Angesichts der demografischen Entwicklung ist die Errichtung barrierefreier Mietwohnungen obligatorisch. Neben zwingenden Anforderungen zur Barrierefreiheit und erhöhten Wohnflächenobergrenzen für rollstuhlgerichte Wohnungen, bestehen ergänzende Fördermöglichkeiten bei zusätzlichen Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Hierzu zählen in Nordrhein-Westfalen u. a. elektrisch bedienbare Türen für den Haus- und Wohnungseingang sowie rollstuhlgerichte und unterfahrbare Einbauküchen. Wird Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Behinderungen vorbehalten, können zusätzliche pauschale Zusatzdarlehen bewilligt werden.

Die hohen Anforderungen an geförderten Mietwohnraum tragen somit dafür Sorge, dass eine



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

FÖRDERKONDITIONEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Wohnflächenobergrenzen bei der Neuschaffung von Mietwohnraum*

Zimmeranzahl (ohne Küche und Nebenträume)	Barrierefrei	Barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnut- zung
1 Zimmer	47 m ²	52 m ²	55 m ²
2 Zimmer	62 m ²	67 m ²	70 m ²
3 Zimmer	77 m ²	82 m ²	87 m ²
4 Zimmer	92 m ²	97 m ²	102 m ²
5 Zimmer	107 m ²	112 m ²	117 m ²



Die Förderung von Mietwohnraum setzt die Erfüllung der Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (Anlage A 4.2/3) voraus. Hier gelangen Sie zur aktuellen Fassung.

Städtebauliche Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum*

- Mietwohnraum wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder als gemischte Baufläche dargestellt.
- Die Standortqualitäten (Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) bieten die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen.
- Wohnraum fügt sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur ein.
- Gebäude ist nicht höher als vier Vollgeschosse.²

* Angaben beziehen sich auf die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2021

² Abweichungen hiervon gelten in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie in Münster und Bonn. Darüber hinaus sind u. a. höhere Geschosshöhen zulässig, sofern Baulücken geschlossen werden und Angleichungen an die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude erforderlich sind.

III. MIET- UND BELEGUNGSBINDUNGEN

Mit Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Bau von Mietwohnungen werden Miet- und Belegungsbindungen für die geförderten Wohnungen vereinbart. Die Förderempfänger*innen vermieten geförderte Wohnungen nur an berechtigte Haushalte. Es gelten die jeweils festgelegten Obergrenzen für die Höhe der Miete.

Mit der Förderzusage wird der geförderte Wohnraum an die in den Wohnraumförderungsbestimmungen festgelegten Zielgruppen zweckgebunden. Die Dauer der Zweckbindung ist in den Bundesländern unterschiedlich gestaltet und beträgt zwischen 15 und 40 Jahren. Die Förderempfänger*innen verpflichten sich für die Dauer der Zweckbindung, die Wohnung entsprechend der Art des festgelegten Belegungsrechtes zu vermieten. Hierbei kann es sich um allgemeine Belegungsrechte, Benennungs- und Besetzungsrechte handeln.

Der Kreis der berechtigten Haushalte, für die belegungsgebundene Wohnungen gebaut werden, richtet sich nach der Art der gewählten Förderung. Die begünstigten Gruppen werden in den Wohnraumförderungsbestimmungen näher bezeichnet. Dazu zählen zumeist Haushalte mit niedrigem Einkommen, darunter auch Haushalte von Seniorinnen und Senioren. Zu dem Kreis zählen ebenfalls besondere Zielgruppen wie Menschen mit Behinderungen und Studierende. Diese Zielgruppen bilden in Nordrhein-Westfalen die Einkommensgruppe A. Gefördert werden Mietwohnungen allerdings auch für Haushalte,

deren Einkommen darüber liegt und für die höhere Einkommensgrenzen gelten. Für sie gelten höhere Einkommensgrenzen. In Nordrhein-Westfalen darf das anrechenbare Einkommen der sogenannten Einkommensgruppe B die Grenzen der Einkommensgruppe A um bis zu 40 Prozent übersteigen.

Die Art der Ermittlung des Einkommens und die festgelegten Grenzen sind in den Vorschriften zur Wohnraumförderung dargestellt. In Nordrhein-Westfalen unterliegen die Einkommensgrenzen einer Dynamisierung, die sich an der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) orientiert, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen wird bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins geprüft.

In der Förderzusage wird eine monatliche Miete festgelegt (Bewilligungsmiete), die je nach gewählter Förderung eine bestimmte Mietobergrenze nicht überschreiten darf. Die Mietobergrenze kann für Städte und Gemeinden als absolute Grenze vorgegeben werden, wie in Nordrhein-Westfalen, oder anhand einer Referenz-



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund



ERLÄUTERUNG ZENTRALER BEGRIFFE

Arten der Belegungsrechte

Bei der Belegung von geförderten Wohnungen sind verschiedene Arten von Belegungsrechten voneinander zu unterscheiden.

Besteht ein allgemeines Belegungsrecht, so kann der Förderempfänger bzw. die Förderempfängerin die Wohnung frei an Wohnungssuchende vermieten, deren Berechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein ergibt. Bei Vorliegen eines Benennungsrechts schlägt die zuständige Stelle mind. drei berechtigte Wohnungssuchende vor, die für eine Wohnung zur Auswahl stehen. Ein Besetzungsrecht wirkt dagegen sehr stark auf die Wohnungsvermietung und ermöglicht es zuständigen Stellen, wohnungssuchende Personen selbst zu bestimmen, denen die Förderempfänger*innen eine geförderte und belegungsgebundene Wohnung zu überlassen haben.

Mittelbare Belegung

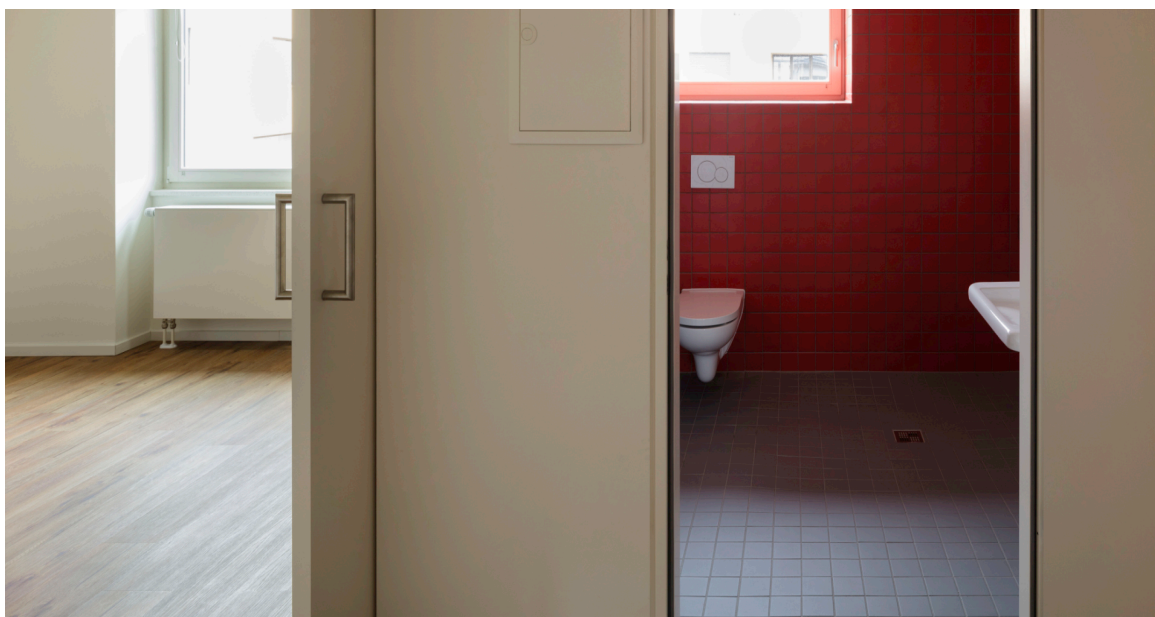
Die Wohnraumförderungsbestimmungen gewähren unter bestimmten Voraussetzungen die Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen. Bei dieser Förderung erhalten die Förderempfänger*innen einen anteiligen Betrag der Grunddarlehen (in Nordrhein-Westfalen 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A). Im Gegenzug stellen sie geeignete Ersatzwohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand zur Verfügung, die ab einer Neuvermietung dann anstelle der Neubauwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

Die Ersatzwohnungen müssen hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sein und insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche.

Wohnberechtigungsschein

Mit einem Wohnberechtigungsschein weisen berechtigte Haushalte nach, dass eine geförderte Wohnung an sie vermietet werden darf. Der Wohnberechtigungsschein muss dem Vermieter bzw. der Vermieterin vor Abschluss eines Mietvertrages vorgelegt werden.

Ein Wohnberechtigungsschein wird von den zuständigen Stellen auf Antrag für die Dauer eines Jahres erteilt. Im Wohnberechtigungsschein ist die für den wohnberechtigten Haushalt angemessene Wohnungsgröße mit Anzahl der Räume oder der Wohnfläche anzugeben. Die Wohnungsgröße gilt als angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt.



Quelle: HGEsch Photography

miete bestimmt werden, wie bspw. in Hessen. In Nordrhein-Westfalen können für bestimmte Merkmale oder besondere Wohnangebote Zuschläge angewendet werden, bei deren Vorliegen sich die Mietobergrenze erhöht. Werden Wohnungen im Passivhausstandard errichtet, so erhöht sich die höchstzulässige Miete um 0,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Stand 2021). In den Wohnraumförderungsbestimmungen wird ebenfalls festgelegt, in welchem Umfang die Bewilligungsmiete künftig steigen darf. In Nordrhein-Westfalen darf die Miete innerhalb des Bindungszeitraums jährlich um bis zu 1,5 Prozent erhöht werden.

Nach Ablauf der Zweckbindung können die Wohnungen vermietet werden, ohne dass weitere Anforderungen zu erfüllen sind. Bei der Erhöhung der Miete in bestehenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietung gelten dann mit Blick auf die Höhe der Miete die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen.

Eine Verlängerung der Zweckbindung um bspw. 5 bis 15 Jahre ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, insbesondere wenn zum ge-

planten Auslaufen der ursprünglich vereinbarten Bindung weiterhin wohnungspolitischer Bedarf besteht. In Nordrhein-Westfalen ist bspw. eine Verlängerung der Bindung nur bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen möglich. In Städten mit einer besonders hohen Wohnungsnachfrage kann bei Verlängerung der Zweckbindung ein weiterer Tilgungsnachlass auf die Restschuld gewährt werden.



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

FÖRDERKONDITIONEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Höchstzulässige Miete pro Quadratmeter bei Erstbezug*

Mietniveau der Gemeinde	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	5,90 Euro	6,60 Euro
M 4	6,40 Euro	7,20 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster	7,00 Euro	7,80 Euro



Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen sind geeignete Ersatzwohnungen zu benennen. Für diese ist ein Benennungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Miete für Ersatzwohnungen muss die Miete für die Einkommensgruppe A unterschreiten.

Regelungen zur Mietanpassung

- Die Wohnraumförderungsbestimmungen erlauben die Erhöhung der Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit um bis zu 1,5 Prozent.
- Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen während der Dauer der Belegungsbindung (frühestens nach 25 Jahren) können unter Berücksichtigung von § 559 BGB Mieterhöhungen zugelassen werden.

Art der Belegungsrechte und Dauer der Belegungsbindungen*

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Dauer der Belegungsbindung	Wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre	
Art der Belegungsrechte	Besetzungsrecht	Allgemeines Belegungsrecht

* Angaben beziehen sich auf die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2021

NEUBAU MIT ÖFFENTLICHER WOHNRAUMFÖRDERUNG - DER ABLAUFPLAN

Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung werden in einem formellen Verfahren beantragt, das in den Förderbestimmungen beschrieben ist. Doch der Förderantrag selbst ist nur ein Meilenstein in einem Ablaufplan, der mehrere Schritte umfasst und der mit der Vorbereitung eines Neubaufvorhabens beginnt. Er endet viel später, nach Jahren der Bewirtschaftung der Wohnungen mit dem Auslaufen der Zweckbindung bzw. spätestens mit der Rückführung der öffentlichen Förderdarlehen.

Die Motive für die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumförderung – das zeigen die für diesen Leitfaden geführten Gespräche – können sehr vielfältig sein: den Wohnungsbestand um neuen, klimagerechten und barrierefreien Wohnraum für weitere Zielgruppen zu ergänzen, Quartiere weiter zu entwickeln, preiswerten Wohnraum sowohl für eigene als auch für neue Mitgliedergruppen zu schaffen, Verantwortung für Haushalte mit niedrigem Einkommen übernehmen, kommunale Baugrundstücke erwerben und bebauen können, die Wirtschaftlichkeit eines Neubaufvorhabens sichern oder erhöhen usw.

Oft steht im Vordergrund, dass der Wohnungsmarkt gerade im Mietpreisseg-

ment des geförderten Wohnungsbaus in besonderem Maße neue Wohnungen benötigt. Oft setzt vorhandenes oder noch zu schaffendes Baurecht auf Grundstücken voraus, einen Teil der Wohnungen mit öffentlicher Förderung zu errichten. Wie bspw. in sogenannten Konzeptvergaben, in denen bei einer Veräußerung öffentlicher Baugrundstücke nicht der Bieter mit dem Höchstpreisgebot zum Zuge kommt, sondern derjenige, der hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Gestaltung ein Konzept mit besonders hoher Qualität bieten kann. Die Vergabe erfolgt an den Bieter mit dem Konzept, das neben hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auch wohnungs-, sozial- und klimapolitische Zielsetzungen des lokalen Wohnungsmarktes besonders berücksichtigt. Konzeptvergaben und öffentliche Wohnraumförderung gehen daher gerade bei der Entwicklung gut durchmischter Quartiere Hand in Hand, aber auch bei der Errichtung einzelner Gebäude in gewachsenen Quartieren.

Da die Anforderungen der öffentlichen Wohnraumförderung maßgeblich Einfluss insbesondere auf die Planung, aber auch die spätere Umsetzung eines Bauvorhabens nehmen, lautet die Frage gleich zu Beginn, ob ein Bauherr einen

öffentlich geförderten Neubau errichten möchte – oder nicht. Diese Frage hat grundsätzliche Bedeutung, weil sich dadurch der Planungsprozess, die spätere Umsetzung und die spätere Nutzung im Vergleich zu einem freifinanzierten Neubauvorhaben verändert. Eine gemeinsame Befragung der NRW.BANK und des VdW Rheinland Westfalen unter den Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen hat gezeigt, dass drei Viertel der Genossenschaften, die Erfahrung mit der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumförderung gesammelt haben, diese auch in Zukunft wieder bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen einsetzen wollen. Eine Bestätigung dafür, dass überwiegend gute Erfahrungen damit gesammelt wurden und Veränderungen gegenüber einem freifinanzierten Neubauvorhaben unter Abwägung von „Pro und Contra“ vertretbar erscheinen.

Für Wohnungsbaugenossenschaften ist – anders als für andere Bauherren – die Frage von besonderer Bedeutung, ob und welche Veränderungen sich durch die entstehenden Belegungsrechte ergeben. Nicht mehr frei über die Nutzung oder Vermietung entscheiden zu können, stellt eine Veränderung dar. Wohnungsgenossenschaften, die mit öffentli-

cher Wohnraumförderung gebaut haben, berichten davon, dass sie gute und belastbare Absprachen mit den Kommunen treffen konnten, die für die Belegung zuständig sind. Oder Wohnungen – abgesehen von der Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins – an viele Haushalte vermieten, die sie auch ohne öffentliche Förderung ausgewählt hätten oder hätten auswählen können. Der Umgang mit den entstehenden Belegungsrechten ist daher eine, aber für Wohnungsbaugenossenschaften, die mit öffentlicher Wohnraumförderung gebaut haben, nicht die entscheidende Frage, über die Errichtung eines öffentlich geförderten Neubaus zu entscheiden.

Der folgende Ablaufplan zeigt auf, welche Aspekte zu berücksichtigen sind, um ein Bauvorhaben mit öffentlicher Wohnraumförderung umzusetzen. Damit soll zum einen das gesamte Verfahren möglichst transparent dargestellt werden, um damit die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Förderung zu erleichtern. Zum anderen handelt es sich um eine Orientierungshilfe, das Verfahren Schritt für Schritt zu durchlaufen und sich darin besser zurecht zu finden.

Anhand der Schritte Vorbereitung, Gestaltung des Förderkonzeptes,

Antrag auf Wohnraumförderung, Bauphase und Baufertigstellung und die Zeit danach werden die wichtigsten Aspekte bei der Beantragung und beim Einsatz von öffentlichen Fördermitteln dargestellt. In den Ablaufplan sind die Erfahrungen aus den Gesprächen mit den Vertreterinnen und Vertretern von Wohnungsbaugenossenschaften und den Bewilligungsbehörden eingeflossen. Die in diesem Leitfaden dargestellten Fallbeispiele zeigen die Bandbreite auf, in der im Mietwohnungsneubau öffentliche Wohnraumförderung eingesetzt wird und sollen zur Umsetzung eigener öffentlich geförderter Neubauprojekte inspirieren.

An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei allen Gesprächspartnerinnen und -partnern für die umfangreichen Informationen und die Hilfestellung, die sie für diesen Leitfaden gegeben haben, und zusätzlich bei den Wohnungsbaugenossenschaften, die uns anschauliche Informationen über ihre Wohnbauvorhaben für die Fallbeispiele zur Verfügung gestellt haben. Für diesen Leitfaden konnten nicht alle der guten Beispiele aufbereitet werden, die wir kennengelernt haben, sondern nur eine Auswahl. Dafür bitten wir um Verständnis.

I. VORBEREITUNG

Auf dem Weg zur Beantragung von öffentlichen Fördermitteln sollten sich Förderinteressierte mit verschiedenen förderrelevanten Aspekten auseinandersetzen. Neben den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen, ist insbesondere der Umgang mit kommunalen Belegungsrechten wichtig für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Sofern die Wohnraumförderungsbestimmungen mit den genossenschaftlichen Vorstellungen an ein Neubauprojekt vereinbar sind, können erste Projektideen entwickelt werden.

1. Auseinandersetzung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen



*Hier finden Sie Informationen, weiterführende Materialien und Ansprechpartner*innen zur Mietwohnraumförderung sowie weiteren Förderprodukten (Modernisierungsförderung, Standortaufbereitung, Erwerb von Belegungsbindungen) der NRW.BANK.*

Die Wohnraumförderungsbestimmungen der Länder bilden neben den Wohnraumförderungsgesetzen die Grundlage der öffentlichen Wohnraumförderung. Sie regeln u. a. die Fördervoraussetzungen, förderfähige Baumaßnahmen, definieren begünstigte Personenkreise oder auch Anforderungen an den geförderten Mietwohnraum.

Von hoher Bedeutung bei der Entscheidung, öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen, sind die Förderkonditionen. Die Förderbestimmungen bzw. -richtlinien regeln die Darlehenshöhen, Mietpreis- und Belegungsbindungen, die Zins- und Tilgungsleistungen und die Rückzahlungsmodalitäten. In Abhängigkeit der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung und des kommunalen Mietniveaus kann die Höhe des Til-

gungsnachlasses und anderer Zuschüsse variieren.

Die Auseinandersetzung mit den Förderungsbestimmungen bildet den Ausgangspunkt für die Beantragung von öffentlichen Fördermitteln. Schon frühzeitig kann überprüft werden, ob die grundlegenden Fördervoraussetzungen erfüllt werden können und die genossenschaftlichen Vorstellungen an ein Neubauprojekt mit der öffentlichen Wohnraumförderung umgesetzt werden könnten.



Quelle: Drazen Zigic/Shutterstock

2. Auseinandersetzung mit den kommunalen Belegungsrechten

Ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumförderungsbestimmungen sind die Belegungsbindungen, die mit Inanspruchnahme der öffentlichen Fördermittel entstehen. Je nach Art der Förderung können unterschiedliche Arten von Belegungsrechten bestehen.

Allgemeine Belegungsrechte ermöglichen die Vermietung von geförderten Wohnungen in freier Wahl an Personen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Liegen hingegen Benennungs- oder Besetzungsrechte vor, können Kommunen wohnungssuchende Personen zur Auswahl vorschlagen bzw. benennen, denen der Fördernehmer eine belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

Der Umgang mit kommunalen Belegungsrechten variiert stark. Ei-

nige Kommunen nutzen ihre Belegungsrechte. Andere verzichten auf die Ausübung, sodass Fördernehmer*innen die Belegung eigenständig vornehmen können. Häufig wird der Umgang mit kommunalen Belegungsrechten durch individuelle Absprachen geregelt. Es können auch formelle Vereinbarungen getroffen werden.

Ein frühzeitiger Dialog mit den für die Belegung zuständigen Stellen (bspw. dem Wohnungsamt) bezüglich des Umgangs mit Belegungsrechten ist hilfreich, um einen Eindruck von der späteren Zusammenarbeit mit der Kommune zu erhalten und abschätzen zu können, welche Auswirkungen auf die Wohnungsvermietung mit den Belegungsrechten verbunden sein werden und wie Prozesse in der Genossenschaft dadurch angepasst werden müssen.



Die Stadt Köln hat mit zwei Unternehmensverbänden eine Belegungsvereinbarung für geförderte Wohnungen getroffen. Die Stadt verpflichtet sich darin, von ihren Belegungsrechten keinen Gebrauch zu machen. Erstmals im Jahr 2009 vereinbart, gilt die Vereinbarung mittlerweile als ein bewährtes und erfolgreiches Instrument zur Steuerung der Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum.



3. Entwicklung einer Projektidee



Kommunen vergeben Grundstücke nicht nur aufgrund von Höchstpreisgeboten, sondern auch in Konzeptvergaben. Dies erhöht die Chance auch für Genossenschaften, kommunale Grundstücke zu erhalten, weil sie Vorhaben auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten in hoher Qualität realisieren wollen.

Die Entwicklung einer Projektidee für die Umsetzung von geförderten Neubauprojekten ist neben den Wohnraumförderungsbestimmungen und dem Umgang mit kommunalen Belegungsrechten von vielen weiteren Faktoren abhängig, die größtenteils auch für freifinanzierten Neubau gelten.

An erster Stelle steht die Bereitschaft zum Bauen mit öffentlichen Fördermitteln. Insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften, die über einen längeren Zeitraum keine Neubauvorhaben umgesetzt oder Fördermittel in Anspruch genommen haben, können die Anforderungen der öffentlichen Wohnraumförderung sehr komplex wirken. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung erfahrene Wohnungsbaugenossenschaften halten es für überlegenswert, zunächst ein freifinanziertes Neubauvorhaben umzusetzen, bevor ein

weiteres danach mit öffentlicher Förderung errichtet wird.

Nach längerer Phase ohne Neubau kann die Hilfestellung von erfahrenen Partnern – Architekt*innen oder auch Förderberater*innen – bei der Umsetzung eines öffentlich geförderten Neubauvorhabens sehr hilfreich sein, um sich nicht sofort alle Kenntnisse selbst erarbeiten und aneignen zu müssen. Denn die Entwicklung einer Projektidee, die Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung, der Bauantrag und die Realisierung des Vorhabens unter den Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung bleiben in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der Bauherrin – wie dies auch bei einem freifinanzierten Neubauvorhaben der Fall wäre. Die Bewilligungsbehörden stehen dabei für alle Fragestellungen im Zusammenhang mit dem



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

Förderantrag zur Verfügung und geben nach den Erfahrungen der befragten Experten bereitwillig und umfassend Auskunft.

Die Entwicklung einer Projektidee ist abhängig von der Verfügbarkeit und den Eigenschaften eines Grundstücks. Bereits der Zugang zu Grundstücken wird, sofern keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung stehen, aufgrund der Verknappung baureifer Flächen und steigenden Baulandpreisen immer schwieriger. Insbesondere in Großstädten scheitert der Wohnungsbau oftmals trotz des Willens, Neubauprojekte umzusetzen, da Bauland mit den erforderlichen Standortqualitäten fehlt. Um zusätzliche Flächen nutzbar zu machen, gewähren die Förderbestimmungen häufig Standortaufbe-

reitungsdarlehen, die mit hohen Tilgungsnachlässen bezuschusst werden. Auf diese Weise können selbst durch Altlasten kontaminierte Grundstücke saniert und für eine Wohnnutzung zugänglich gemacht werden.

Kommunen treffen immer häufiger Festsetzungen zu Mindestquoten an geförderten Wohnungen, die bei der Entwicklung von Neubauprojekten befolgt werden müssen. Die Entwicklung einer Projektidee richtet sich – neben diesen und weiteren kommunalen Vorgaben (bspw. aus dem Bebauungsplan) – auch nach den wirtschaftlichen Voraussetzungen und der intendierten Entwicklung der Genossenschaft. Insbesondere sollten auch die vorhandenen Bedarfe der zukünftigen Bewohner*innen eines

Neubauprojekts berücksichtigt werden. Neben den Bedarfen der Genossenschaftsmitglieder, gilt es Neubauprojekte entlang der lokalen Bedarfe des Projektstandortes zu entwickeln. Zu analysieren ist daher, für welche Zielgruppen Wohnraumbedarf besteht und welche Wohnungsarten und Wohnungsgrößen vor Ort nachgefragt werden, um Neubauprojekte passgenau an einen Standort anzupassen. Hierbei können Wohnraumbedarfs- bzw. Standortanalysen von großem Nutzen sein, die zudem Hilfestellungen bei der Wahl des optimalen Verhältnisses von frei finanzierten und öffentlichen geförderten Wohnungen bieten können. Steht dafür keine eigene Expertise zur Verfügung, kann auf spezielle Anbieter zurückgegriffen werden.

I

II

III

IV

V

„WOHNEN IM ALSFELD“

Förderung bindungsfreier Mietwohnungen durch Benennung von Ersatzwohnungen

Sterkrader
Wohnungsgenossenschaft

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

Anzahl Mitglieder

3.981

Eigener Wohnungsbestand

2.766

Geförderter Wohnungsbestand

398

Durchschnittliche Nettokaltmiete

4,32 Euro/m²

Stand: 2020

Oberhausen

Einwohner

209.566 (2020)

Zulässige Miete bei Erstbezug³

5,90 bzw. 6,60 Euro/m² (2021)

Miete im Neubau⁴

8,89 Euro/m² (2019)

Die Sterkrader Wohnungsbaugenossenschaft entwickelte im Oberhausener Stadtteil Alsfeld ein bestandsersetzendes Neubauprojekt, das die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderte. Die Hochhäuser aus den 1970er-Jahren, die zuvor das Gebiet prägten, waren aufgrund technischer Mängel wirtschaftlich nicht mehr rentabel. Ein Abriss wurde notwendig. Die betroffenen Bestandsmieter*innen konnten zu weiten Teilen mit genossenschaftlichem Wohnraum versorgt werden.

Wohnungen nahm die Sterkrader Wohnungsbaugenossenschaft das Instrument der mittelbaren Förderung in Anspruch. Die geförderten Wohnungen unterliegen durch die Nutzung dieses Förderinstruments keiner Mietpreisbindung. Im Gegenzug benannte die Genossenschaft Ersatzwohnungen aus dem Wohnungsbestand, die stattdessen ab dem Zeitpunkt eines Neubezugs einer Miet- und Belegungsbindung unterliegen.

Das Neubauprojekt wurde in vier Bauabschnitten errichtet. Für 72 der 100 errichteten



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

³ Zulässige Miete bei Erstbezug für die Einkommensgruppe A bzw. B nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen

⁴ Berechnung der NRW.BANK

- I
- II
- III
- IV
- V



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

„Wohnen im Alsfeld“

Projektstandort Luchsstr. u. Dachstr., Oberhausen	Wohnungsgrößen 57 bis 105 m ² 2,5 bis 4,5 Zimmer	Investitionsvolumen 16,8 Mio. Euro
Jahr des Erstbezugs 2016	Dauer der Belegungsbindung 25 Jahre	Höhe des Grunddarlehens 4,75 Mio. Euro
Anzahl der Wohnungen 100	Durchschnittliche Nettokaltmiete 6,60 Euro/m ²	Tilgungsnachlass (Grunddarlehen) keiner ⁵
davon öffentlich gefördert 72 (mittelbare Förderung)	Art der Förderung Einkommensgruppe A (mittelbare Förderung)	Höhe des Zusatzdarlehens kein Zusatzdarlehen



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

⁵ Das Bauvorhaben wurde unter Wohnraumförderungsbestimmungen bewilligt, die noch keinen Tilgungsnachlass gewährt haben.

II. GESTALTUNG DES FÖRDERKONZEPTES

Die Gestaltung des Förderkonzeptes für ein Neubauvorhaben, d.h. die Kombination der einzelnen Fördermaßnahmen, wird durch verschiedene Aspekte beeinflusst. Nicht nur die Vorstellungen der Genossenschaften sind wichtig, auch kommunale Bedarfe beeinflussen die Gestaltung des Förderkonzeptes. Durch die frühzeitige Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde werden mögliche Förderzugänge aufgezeigt, sodass die optimale Vorgehensweise gewählt werden kann.

1. Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde



Hier finden Sie Ihre zuständige Bewilligungsbehörde in Nordrhein-Westfalen.

Nach der Entwicklung einer Projektidee sollte die Umsetzbarkeit eines Vorhabens mit der Bewilligungsbehörde abgestimmt werden. In Nordrhein-Westfalen werden Förderanträge durch die Bewilligungsbehörden bewilligt. Die frühzeitige Einbindung der Bewilligungsbehörde ermöglicht die zielgerichtete Steuerung eines geförderten Neubauprojekts. In der Beratung wird auf Aspekte hingewiesen, die für die Konkretisierung der Projektidee und das Antragsverfahren von Bedeutung sind. Insbesondere für Genossenschaften, die nur wenig Erfahrung mit der Umsetzung von öffentlich geförderten Neubauprojekten haben, ist die frühzeitige Einbindung der Bewilligungsbehörde empfehlenswert.

Die Bewilligungsbehörden beraten hinsichtlich der Realisierungschancen von Neubauprojekten, unterstützen u. a. hinsichtlich der Ge-

staltung von Wohnungsgrundrissen und weisen auf zusätzliche Förderbausteine hin, die in Anspruch genommen werden können. Bei Bedarf können sie zudem mit dem zuständigen Ministerium klären, ob Maßnahmen unter einzelne Wohnraumförderungsbestimmungen zu fassen sind, sofern diese keine eindeutige Definition enthalten.

Die frühzeitige Abstimmung ermöglicht es auch den Bewilligungsbehörden, einen Überblick über das erforderliche Fördervolumen zu erhalten, das für alle Neubauvorhaben benötigt wird und damit den Einsatz von Fördermitteln zu planen. Die Erfahrungen zeigen, dass bisher ausreichend Fördermittel zur Verfügung standen, um alle förderfähigen Vorhaben auch zu realisieren. Der Kontakt zur Bewilligungsbehörde kann hierzu noch mehr Sicherheit verschaffen.



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

2. Einsatz von Zusatzdarlehen

Neben den Grunddarlehen gewähren die Wohnraumförderungsbestimmungen der Länder für vielfältige Maßnahmen zusätzliche Darlehen zu attraktiven Förderkonditionen. Ob und welche Zusatzdarlehen für ein Neubauprojekt in Frage kommen, sollte im Vorfeld der Förderantragstellung genau überprüft werden. Lediglich im Förderantrag benannte Zusatzdarlehen können berücksichtigt werden. Zusätzliche Darlehen werden, in Abhängigkeit der Förderbestimmungen der Länder, u. a. in folgenden Bereichen gewährt:

- Standortaufbereitungsuntersuchungen und -maßnahmen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds
- besondere und innovative Bauweisen
- energieeffizientes und nachhaltiges Bauen

- zusätzliche barrierefreie Maßnahmen

Sofern die Förderfähigkeit bestimmter geplanter Maßnahmen unklar ist, kann deren Förderfähigkeit mit den Bewilligungsbehörden oder auch mit den zuständigen Landesministerien erörtert werden.

Neben der Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen kann zudem geprüft werden, ob die Wohnraumförderungsbestimmungen die Kombination von Wohnraumfördermitteln mit anderen Förderprogrammen der Länder oder des Bundes erlauben.



„Wir können bei der Auszahlung der Förderdarlehen keine Maßnahmen berücksichtigen, die bei der Förderantragstellung nicht benannt wurden.“

Eine Bewilligungsbehörde NRW



Quelle: Wohnbau Lemgo eG

3. Einholung der Bedarfsbestätigung



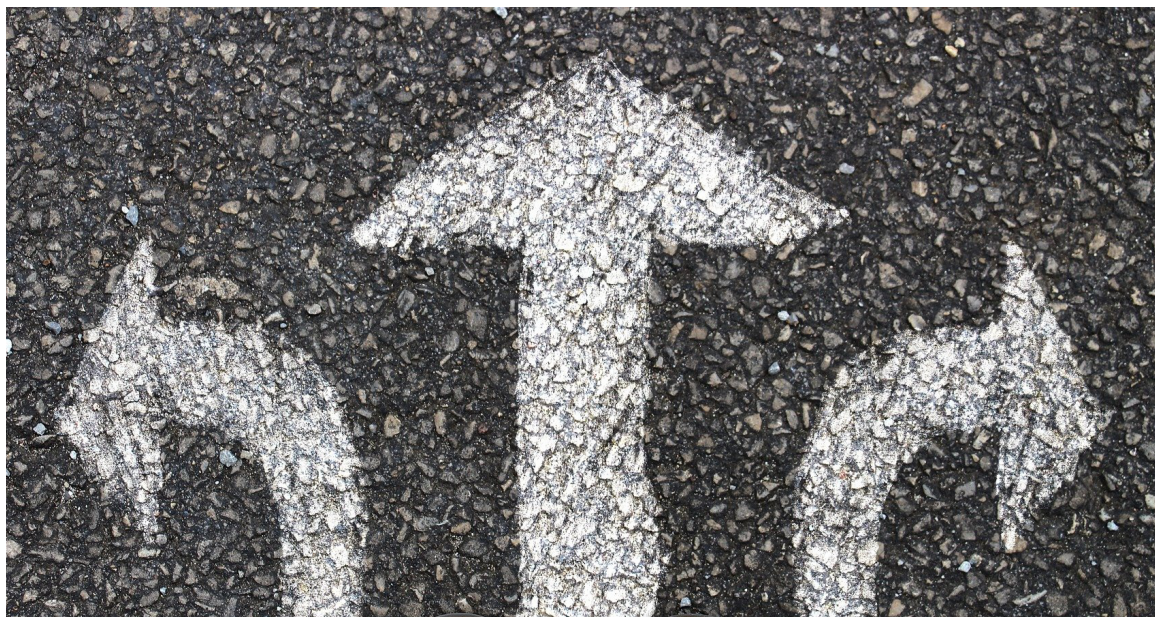
In Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten ist die Einholung einer Bedarfsbestätigung teilweise nicht erforderlich.

Die Förderung von Mietwohnraum setzt voraus, dass in wohnungspolitischer Hinsicht ein Bedarf für die geförderten Wohnungen besteht. Sofern die zuständigen Bewilligungsbehörden den Wohnraumbedarf nicht selbst bestätigen, ist diese bei den Kommunen einzuholen. Diese haben bei der Bewertung des Bedarfs die örtliche Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen.

Aufgrund des aktuell sehr hohen Wohnraumbedarfs werden Bedarfsbestätigungen zumeist problemlos ausgestellt. In Abhängigkeit der örtlichen Bedarfe können Bedarfsbestätigungen allerdings auch lediglich für bestimmte Wohnungsgrößen oder Einkommensgruppen ausgesprochen werden. In Nordrhein-Westfalen sollen bspw. mindestens 75 Prozent der Fördermittel für die Einkommensgruppe A eingesetzt werden. Un-

ter Berücksichtigung der örtlichen Bedarfslage und der Zielsetzung, funktionierende Sozialgefüge sicherzustellen, können davon abweichende Regelungen getroffen werden.

Während die förderfähigen Wohnungsgrößen insbesondere für die Konkretisierung der Planung von Bedeutung sind, ist ein langfristig marktfähiger Wohnungsmix auch für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit relevant. Eine Auseinandersetzung mit den örtlichen Bedarfen sowie die frühzeitige Einholung einer Bedarfsbestätigung sind somit elementar für die Gestaltung des Förderkonzeptes.



4. Entscheidung über die optimale Vorgehensweise

Nach der Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde, der Prüfung des Einsatzes von Zusatzdarlehen sowie der Einholung der Bedarfsbestätigung kann über die optimale Vorgehensweise entschieden werden. Neben der Festlegung auf Wohnungsgrößen kann nun auch das Verhältnis zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Wohnungen für verschiedene Zielgruppen der Wohnraumförderung konkretisiert werden.

Die Wahl des Wohnungsmixes wird neben den genossenschaftlichen Vorstellungen und Bedarfen insbesondere durch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahmen beeinflusst. Der Anteil an geförderten Wohnungen ist in den Kommunen zwar mitunter vorgegeben. Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und den satzungsgemäßen Vorgaben von

Bebauungsplänen kann jedoch der erforderliche Anteil konkretisiert werden. Schließlich kann die optimale Kombination an Förderbausteinen gewählt werden.

Neben der optimalen Kombination der Förderbausteine gilt es zudem zu prüfen, inwiefern Fördermittel aus anderen Programmen (bspw. KfW-Förderung) herangezogen werden können. Hierbei ist zu beachten, dass die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten abzüglich der zu erbringenden Eigenleistung nicht übersteigen darf.



„Mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung haben wir zwar eine leicht niedrigere Rentabilität gegenüber freifinanzierten Neubauprojekten, wir haben zugleich hingegen auch extrem niedrige Risiken.“

Eine Wohnungsbaugenossenschaft

WOHNBEBAUUNG TEIGELBRAND

Hohe Wirtschaftlichkeit mit ausschließlich preisgebundenen Wohnungen

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Spar- und Bauverein eG Dortmund

Anzahl Mitglieder

21.032

Eigener Wohnungsbestand

11.874

Geförderter Wohnungsbestand

1.822

Durchschnittliche Nettokaltmiete

4,88 Euro/m²

Stand: 2020

Dortmund

Einwohner

587.696 (2020)

Zulässige Miete bei Erstbezug⁶

6,40 bzw. 7,20 Euro/m² (2021)

Miete im Neubau⁷

10,46 Euro/m² (2019)

Im Stadtteil Schüren im Südosten Dortmunds entwickelte die Spar- und Bauverein eG Dortmund auf dem ehemaligen Hengstenberg-Gelände unweit des renaturierten Erlenbachs ein Neubauprojekt mit 64 Wohneinheiten, die sich auf zwei viergeschossige Gebäude verteilen. Sämtliche Wohnungen, die über Wohnungsgrößen von 57 bis 103 m² verfügen, sind barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen verfügen zudem über Balkone bzw. Terrassen mit Orientierung zu den schönen und sonnenreichen Bereichen.

Die notwendigen Stellplätze wurden im Außenbereich des

Geländes untergebracht. Gleiches gilt für die erforderlichen Müllbereiche, die im Grünkonzept eingebunden sind. Im Rahmen der Entwicklung des energetischen Konzeptes wurde unter wirtschaftlichem Aspekt eine Kombination aus Gas-Brennwert-Kesselanlage, Luft-Wasser Wärmepumpenanlage und Niedertemperatur-/Hochtemperatur-Pufferspeicher umgesetzt. Zusätzlich ist Haus A mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

⁶ Zulässige Miete bei Erstbezug für die Einkommensgruppe A bzw. B nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen

⁷ Berechnung der NRW.BANK



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Wohnbebauung Teigelbrand

Projektstandort	<i>Teigelbrand 61-65, Dortmund</i>
Jahr des Erstbezugs	2020
Anzahl der Wohnungen	64
davon öffentlich gefördert	64

Wohnungsgrößen	57 bis 103 m ² 2 bis 4 Zimmer
Dauer der Belegungsbindung	20 Jahre
Durchschnittliche Nettokaltmiete	5,25 Euro/m ²
Art der Förderung	Einkommensgruppe A

Investitionsvolumen	ca. 14 Mio, Euro
Höhe des Grunddarlehens	ca. 6,2 Mio Euro
Tilgungsnachlass (Grunddarlehen)	15 %
Höhe des Zusatzdarlehens	ca. 1,0 Mio. Euro



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

III. ANTRAG AUF WOHNRAUMFÖRDERUNG

Sind alle vorbereitenden Schritte abgeschlossen und das Förderkonzept festgelegt, kann die Planung eines Neubauprojektes konkretisiert werden. Hierbei sind stets die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen zu beachten. Sobald der erforderliche Planungsstand erreicht ist, erfolgt die Förderantragstellung.

1. Konkretisierung der Planung



*Hier finden Sie
exemplarische Beispiele
geförderter
Neubauvorhaben.*

Nach der Ermittlung des optimalen Förderkonzeptes für die Genossenschaft, das unter den Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung festgelegt wird, und der Einholung der Bedarfsbestätigung von der Kommune kann die Planung des Neubauvorhabens konkretisiert werden. Die Formulare zur Förderantragstellung geben Aufschluss über die Dokumente und Unterlagen, die einem Förderantrag beizufügen sind. Antragsformulare enthalten somit u. a. Informationen zur erforderlichen Maßstabsebene, die eine Planung bei der Antragstellung erreicht haben muss.

Die Einhaltung der Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen wird durch die Bewilligungsbehörden genau überprüft. Insbesondere auf die korrekte Berechnung der Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung, die Ein-

haltung der Wohnflächenober- und -untergrenzen sowie die Bestimmungen zur Barrierefreiheit wird ein besonderer Fokus gelegt. Über- bzw. Unterschreitungen sowie Nichteinhaltungen von Vorgaben können zeit- und kostenintensive Nachbesserungen erforderlich machen.

Aus den Wohnraumförderungsbestimmungen ergeben sich vielfältige Vorgaben, die es bei der Entwicklung eines Neubauprojekts zu beachten gilt. Bei der Auswahl von Architektinnen und Architekten ist daher auf deren Erfahrungen mit der Planung und Realisierung von öffentlich geförderten Neubauprojekten zu achten. Unabhängig von deren Erfahrungen ist eine fortlaufende Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde zu empfehlen. Vereinbarungen, die mit der Bewilligungsbehörde getroffen werden, sollten festgehalten



Quelle: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

ten werden. Dies ermöglicht sowohl den Förderantragsteller*innen als auch den beteiligten Bewilligungsbehörden hohe Planungssicherheiten. Bevor der Bauantrag gestellt wird, sollte insbesondere bei Zweifelsfragen mit den Bewilligungsbehörden besprochen worden sein, dass der Planungsstand den Anforderungen der öffentlichen Wohnraumförderung entspricht.

Der Bauantrag kann gestellt werden, sobald die Planung abgeschlossen wurde und die bauantragsrelevanten Unterlagen zusammengestellt wurden. Der Bauantrag sollte frühestmöglich gestellt werden, da ein Baugenehmigungsverfahren u. a. in Abhängigkeit der Antragslage in den Bauämtern oder auch aufgrund von Besonderheiten eines Bauantrags, wenige Wochen, aber auch mehrere Monate dauern kann.



„Wir halten es für sinnvoll, dass wir die Pläne bzw. die Grundstrukturen der Pläne schon vor Antragsstellung sehen und wir mit den Planern auch vorab sprechen, um Aspekte wie Wohnflächenobergrenzen und die Barrierefreiheit absprechen zu können.“

Eine Bewilligungsbehörde NRW

I

II

III

IV

V



Foto: Olaf Mahlstedt

ten berücksichtigt werden. Sofern die Abgabefristen eines Förderjahres überschritten wurden, kann die Förderantragstellung erst für das nachfolgende Förderjahr berücksichtigt werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass aufgrund veränderter Förderkonditionen Anpassungen der Planung notwendig werden.

Die Bewilligungsbehörde erteilt bei Vorliegen aller Voraussetzungen eine Förderzusage, sofern auch die Bonitätsprüfung durch die NRW.BANK positiv verlaufen ist.

Die Bonitätsprüfung wird durch die Bewilligungsbehörde veranlasst. In NRW ist das Verfahren zweigeteilt: Die

Bewilligungsbehörde entscheidet förderrechtlich, die NRW.BANK entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Auch über die Höhe und Art der Eigenleistung wird im Rahmen der Bonitätsprüfung entschieden. Um die Förderfähigkeit frühzeitig zu überprüfen, bietet die NRW.BANK den Service an, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bereits im Vorfeld der Antragstellung im Rahmen eines Frühphasenprozesses in enger Zusammenarbeit mit der Bewilligungsbehörde zu überprüfen.

Die Förderzusage erfolgt in Schriftform und fasst die einzelnen Aspekte der Förderung noch einmal zusammen. D.h. die Förderzusage enthält u. a. Regelungen zur Zweckbestim-

mung, Einsatzart und Höhe der Förderung sowie die Konditionen der Zins- und Tilgungsleistungen der Fördermittel. Darüber hinaus wird in der Förderzusage bestimmt, welcher Zielgruppe geförderter Wohnraum zu überlassen ist und welcher Art von Belegungsbindungen die geförderten Wohnungen unterliegen. Ergänzend dazu wird die höchstzulässige Miete für geförderten Wohnraum bestimmt und definiert, inwiefern innerhalb des Bindungszeitraums eine Anpassung der Miete erfolgen darf.

I

II

III

IV

V

REYGERS AREAL

Quartiersentwicklungsmaßnahme auf ehemaliger Industriebrache

WohnBau 
Westmünsterland

WohnBau Westmünsterland eG

Anzahl Mitglieder

2.567

Eigener Wohnungsbestand

1.688

Geförderter Wohnungsbestand

924

Durchschnittliche Nettokaltmiete

5,51 Euro/m²

Stand: 2019

Bocholt

Einwohner

71.061 (2020)

Zulässige Miete bei Erstbezug⁸

5,90 bzw. 6,60 Euro/m² (2021)

Miete im Neubau

Die WohnBau Westmünsterland eG reaktivierte eine jahrelang ungenutzte Industriefläche in Bocholt. Vorab war es erforderlich, für die Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, der zugleich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderte. Nunmehr ist das Reygers Areal durch vielfältige Nutzungen geprägt. Neben den 32 öffentlich geförderten Wohneinheiten sind in dem neugeschaffenen Wohnquartier zudem frei finanzierte Wohnungen für betreutes Wohnen, eine Sparkassenfiliale, ein Kundencenter der Wohnbau Westmünsterland eG sowie ein Spielplatz untergebracht.

Alle Wohnungen sind durch Laubengänge erschlossen, sodass auch Küchen und Bäder mit natürlicher Belichtung und Belüftung versorgt werden. Zur Gewährleistung von ausreichender Ruhe für die Bewohner*innen, verfügen die Wohnungen in schallbelasteten Bereichen über separate fensterunabhängige Wohnraumbelüftungen. Die Wohnungen, die zur Deckung des lokal hohen Bedarfs an barrierefreien Wohnraum beitragen, verfügen zudem allesamt über Balkone bzw. Terrassen.



Foto: Olaf Mahlstedt

⁸ Zulässige Miete bei Erstbezug für die Einkommensgruppe A bzw. B nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen

I

II

III

IV

V



Foto: Olaf Mahlstedt

Reygers Areal

Projektstandort	Wohnungsgrößen	Investitionsvolumen
Moltkestraße 2-6, Bocholt	50 bis 67 m ²	ca. 10 Mio. Euro
Jahr des Erstbezugs	Dauer der Belegungsbindung	Höhe des Grunddarlehens
2017	25 Jahre	ca. 2,8 Mio. Euro
Anzahl der Wohnungen	Durchschnittliche Nettokaltmiete⁸	Tilgungsnachlass (Grunddarlehen)
63	5,25 bzw. 8,50 Euro/m ²	15 %
davon öffentlich gefördert	Art der Förderung	Höhe des Zusatzdarlehens
32	Einkommensgruppe A	108.800 Euro



Foto: Olaf Mahlstedt

⁸ Durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentliche geförderte bzw. freifinanzierte Wohnungen.

IV. BAUPHASE

Nach der Bewilligung eines Förderantrags kann die Beauftragung eines Neubauprojektes erfolgen. Durch die enge Begleitung eines geförderten Neubauprojektes kann die Einhaltung der Wohnraumförderungsbestimmungen bei der Umsetzung kontrolliert werden. Die zeitnahe Meldung der abgeschlossenen Bauphasen an die Bewilligungsbehörde und die Förderbank ermöglicht die Auszahlung von Teilbeträgen des Förderdarlehens.

1. Meldung des Baubeginns



Auf Antrag kann die Bewilligungsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen.

Bevor mit der Realisierung eines Neubauvorhabens begonnen wird, ist zwingend die Förderzusage abzuwarten. Bauvorhaben, die sich bereits vor der Erteilung einer Förderzusage in der Realisierung befinden, dürfen aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht mehr gefördert werden. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss von Verträgen, die der Ausführungsplanung zuzurechnen sind. Mit folgenden Maßnahmen darf in der Regel jedoch bereits vorab begonnen werden:

- Einholung von Angeboten und Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 nach HOAI
- Bodenuntersuchungen
- Grundstücksherrichtung
- Grunderwerb
- standortbedingte Maßnahmen

Sobald das Bauvorhaben bewilligt wurde oder einem vorzeitigen Vorhabenbeginn auf Antrag zugestimmt wurde, kann die Beauftragung und Umsetzung eines Bauvorhabens erfolgen. Hierbei ist stets auf die Einhaltung der Vereinbarungen der Förderzusage und der Richtlinien der Wohnraumförderungsbestimmungen zu achten. Sofern Abweichungen notwendig sein sollten, ist stets eine schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde erforderlich.



2. Mitteilung über den Baufortschritt und Auszahlung von Raten des Förderdarlehens

Die Auszahlungsmodalitäten der Förderdarlehen ist in den Wohnraumförderungsbestimmungen der Länder geregelt. Die Auszahlung bewilligter Förderdarlehen erfolgt stets in mehreren Raten, die an verschiedene Bauphasen gekoppelt sind. In Nordrhein-Westfalen werden die bewilligten Förderdarlehen in folgenden Raten ausgezahlt:

- 20 Prozent bei Baubeginn,
- 45 Prozent nach Rohbaufertigstellung und
- 35 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Die Auszahlung der Förderdarlehen kann für das Vorantreiben eines Neubauprojektes von entscheidender Bedeutung sein. Der Baufortschritt ist den zuständigen Stellen daher zeitnah anzuzeigen. Sobald diesen die erforderlichen Nachweise vorlie-

gen, erfolgt die Auszahlung der jeweiligen Rate durch die zuständige Förderbank.



Die Auszahlung von Förderdarlehen erfolgt für eine Fördermaßnahme gebündelt. Erst sobald in allen Bauabschnitten eines Förderantrages der Baubeginn erfolgt ist bzw. die Rohbaufertigstellung oder die Bezugsfertigkeit erreicht wurde, können die vorgesehenen Raten aus den Förderdarlehen ausgezahlt werden. Sofern Abweichungen gewünscht sind, ist dies frühzeitig mit der Bewilligungsbehörde und der Förderbank abzustimmen.

GARTENQUARTIER AUGUSTENWEG

Öffentliche Wohnraumförderung im ländlich geprägten Raum



Wohnbau Lemgo eG

Anzahl Mitglieder

3.097

Eigener Wohnungsbestand

2.176

Geförderter Wohnungsbestand

382

Durchschnittliche Nettokaltmiete

5,27 Euro/m²

Stand: 2020

Leopoldshöhe

Einwohner

16.382 (2020)

Zulässige Miete bei Erstbezug⁹

5,90 bzw. 6,60 Euro/m² (2021)

Miete im Neubau

Die Wohnbau Lemgo eG erichtete in Leopoldshöhe in grüner, aber dennoch zentraler Lage, 42 moderne und barrierearme Wohnungen. Das Neubauprojekt spricht durch seine verschiedenen Wohnungsgrößen bewusst unterschiedliche Zielgruppen an. Neben Grundrissen mit zwei bis drei Zimmern sorgen sowohl kleine Apartments als auch große Familienwohnungen, die alle über Balkone bzw. Terrassen verfügen, für einen vielfältigen Bewohnermix. Zur Vielfalt der Bewohnerschaft trägt auch die Mischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen bei.

Neben den attraktiven Konditionen der Wohnraumförderung tragen weitere Aspekte zur Schaffung von günstigem und attraktivem Wohnraum bei, der die Vorteile des ländlichen mit denen des städtischen Lebens verbindet. Die Bereitschaft, die kommunal geforderte Quote an geförderten Wohnraum umzusetzen, ermöglichte es der Genossenschaft, das Grundstück von der Gemeinde unterhalb des Bodenrichtwertes zu erwerben. Durch das Einbringen von genossenschaftlichen Architektenleistungen als Selbsthilfeleistungen konnten die Kosten darüber hinaus weiter reduziert werden.



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

⁹ Zulässige Miete bei Erstbezug für die Einkommensgruppe A bzw. B nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen

I

II

III

IV

V



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

Projektstandort		Wohnungsgrößen		Gartenquartier Augustenweg	
Augustenweg 4-14, Leopoldshöhe		39 bis 127 m ² 1 bis 4 Zimmer		Investitionsvolumen	
Jahr des Erstbezugs		Dauer der Belegungsbindung		ca. 10 Mio. Euro	
2020/21		20 Jahre		Höhe des Grunddarlehens	
Anzahl der Wohnungen		Durchschnittliche Nettokaltmiete ¹⁰		ca. 1,6 Mio. Euro	
42		5,50 bzw. 8,68 Euro/m ²		Tilgungsnachlass (Grunddarlehen)	
davon öffentlich gefördert		Art der Förderung		15 %	
14		Einkommensgruppe A		Höhe des Zusatzdarlehens	
				260.000 Euro	



Foto: Christian Eblenkamp, Rietberg

¹⁰ Durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentliche geförderte bzw. freifinanzierte Wohnungen.

V. BAUFERTIGSTELLUNG UND DIE ZEIT DANACH

Auch nach der Fertigstellung und der baulichen Abnahme eines öffentlich geförderten Neubauprojektes sind die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen zu beachten. Nach der Anzeige der Bezugsfertigkeit müssen die entstandenen Kosten nachgewiesen werden. Bei der Belegung der öffentlich geförderten Wohnungen gilt es, die Belegungsbindungen zu beachten.

1. Anzeige der Bezugsfertigkeit und vollständige Auszahlung des Förderdarlehens



„Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen; die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.“

§ 72 Abs. 1 S. 3 BewG

Die Bezugsfertigkeit eines geförderten Neubauprojekts wird bei den zuständigen Stellen angezeigt. Neben der obligatorischen Bauabnahme durch die Bauaufsichtsbehörden, erfolgt im Zuge von öffentlich geförderten Neubauprojekten auch eine Abnahme durch die Bewilligungsbehörden. Während die Bauaufsichtsbehörden die Einhaltung der Vorgaben des Baurechts überprüfen, wird von den Bewilligungsbehörden insbesondere auf die förderfähigen Wohnungsgrößen und die Bestimmungen zur Barrierefreiheit geachtet.

An die Anzeige der Bezugsfertigkeit ist zumeist die letzte Rate des Förderdarlehens gekoppelt. Wird die Bezugsfertigkeit durch die Bewilligungsbehörde bestätigt, erfolgt die vollständige Auszahlung des Förderdarlehens durch die Förderbank.

Das Förderdarlehen kann maximal bis zum bewilligten Betrag berücksichtigt werden. Im Falle von Veränderungen der Wohnflächen eines geförderten Neubauprojektes, die sich im Bauprozess ergeben, wird das Förderdarlehen neu berechnet. Dies kann zu einer Änderung des Förderdarlehens führen. Sind die Wohnflächen geringer als im Förderantrag vorgesehen, führt dies zu einer Kürzung des Förderdarlehens. Darlehens erhöhungen, im Falle von größeren Wohnflächen als bei der Antragsstellung vorgesehenen, werden hingegen nicht gewährt.



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

2. Nachweis der Kosten

Nach der Fertigstellung eines öffentlich geförderten Neubauprojektes kann es erforderlich sein, der Bewilligungsbehörde sowie der Förderbank auf Verlangen einen vollständigen Kostennachweis zu übermitteln. Einzelheiten regeln die Förder- und Darlehensbestimmungen. Von Bedeutung ist es daher, sämtliche Kosten und Zahlungen, die im Zusammenhang mit einem geförderten Neubauprojekt stehen, bei Bedarf aufzubereiten und belegen zu können.

Kostennachweise können für bestimmte Maßnahmen schon vor der Fertigstellung eines Neubauprojektes verlangt werden. Dies betrifft insbesondere Zusatzdarlehen. So wird in Nordrhein-Westfalen für die Inanspruchnahme des Zusatzdarlehens für die Standortaufbereitung ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kos-

tenaufstellung verlangt. Auch bei den Zusatzdarlehen können lediglich Kosten berücksichtigt werden, die zuvor beantragt und bewilligt wurden.



„Wir sind bereit, Verschiebungen gegeneinander aufzuaddieren. Wenn etwa der Baugrubenverbau gar nicht so teuer wie angegeben, dafür die Entsorgung aber teurer war, dann verrechnen wir das auch ineinander. Aber wenn Maßnahmen hinzugekommen sind, die vorher nicht ausgewiesen wurden, können wir diese Maßnahme nicht fördern.“

Eine Bewilligungsbehörde NRW

I

II

III

IV

V



Quelle: Drazen Zigic/Shutterstock

3. Beachtung der Belegungsbindungen



Auf Antrag können in Einzelfällen die Verfügungsberechtigten von der Belegungsbindung freigestellt werden, wenn an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder dies der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (§ 19 Abs. 2 WFNG NRW).

Nach der Bestätigung der Bezugsfähigkeit durch die Bewilligungsbehörde kann der Bezug der Wohnungen erfolgen. Durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln für die Schaffung von Mietwohnraum ergeben sich neben Mietpreis- auch Belegungsbindungen. Geförderte Wohnungen dürfen nur von berechtigten Personen bezogen werden. Die Berechtigung zum Bezug geförderter Wohnungen wird dabei stets durch einen Wohnberechtigungsschein nachgewiesen.

Wohnberechtigungsscheine werden wohnungssuchenden Personen von den kommunal zuständigen Stellen (bspw. Sozial- oder Wohnungsämter) erteilt, sofern die maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Wohnberechtigungsscheine können sowohl allgemein für geförderten Wohnraum oder aber auch

nur für bestimmten geförderten Wohnraum ausgegeben werden. Unabhängig von der Art des Wohnberechtigungsscheins wird für die Inhaber in Abhängigkeit der Haushaltsgröße eine angemessene Wohnungsgröße (max. Anzahl der Räume und/oder max. Wohnfläche) definiert.

Vor der Vergabe einer geförderten Wohnung ist durch den zukünftigen Bewohner bzw. Bewohnerin ein Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Bei der Vergabe einer geförderten Wohnung, ist dieser insbesondere hinsichtlich folgender Merkmale zu prüfen:

- Art der Wohnberechtigung
- Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheins
- Anzahl der im WBS genannten Haushaltsmitglieder
- angemessene Wohnungsgrößen

I

II

III

IV

V

Innerhalb einer gesetzlich definierten Frist (in Nordrhein-Westfalen zwei Wochen) hat der Vermieter bzw. die Vermieterin der zuständigen Stelle den Namen des Mieters bzw. der Mieterin schriftlich mitzuteilen sowie dessen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

ANTON+ELISABETH

Generationsübergreifendes Konzept mit Wohnraum und gewerblicher Infrastruktur

WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
KÖLN-SÜLZ eG



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Anzahl Mitglieder

6.161

Eigener Wohnungsbestand

3.245

Geförderter Wohnungsbestand

ca. 276

Durchschnittliche Nettokaltmiete

7,10 Euro/m²

Stand: 2019

Köln

Einwohner

1.083.498 (2020)

Zulässige Miete bei Erstbezug¹¹

7,00 bzw. 7,80 Euro/m² (2021)

Miete im Neubau¹²

12,50 Euro/m² (2019)

Auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims Sülz bekam die GWG Köln-Sülz eG in einem mehrstufigen Vergabeverfahren den Zuschlag für ein Baufeld. Auf diesem entwickelte die Genossenschaft ein Quartier, das Raum für Wohn- und Gewerbeeinheiten bietet. Neben einem Supermarkt sind im Quartier u. a. Arztpraxen, eine Kindertagesstätte sowie ein Restaurant untergebracht. Ein besonderes Highlight bildet die im Zentrum des Quartiers stehende ehemalige Waisenhauskirche. Diese wurde einer Umnutzung unterzogen und beherbergt nun neben Büros auch Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen.

Neben den vielfältigen Nutzungsarten sorgen die große Wohnungsvielfalt und der Mix aus den räumlich nicht getrennten frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen für ein lebendiges und durchmischtes Quartier. Der Wohnraum wird aufgrund seiner Vielseitigkeit von verschiedenen Nutzergruppen nachgefragt. Neben Kleinwohnungen sind auch alters- und familiengerechter Wohnraum sowie Gruppenwohnungen für Senioren und Menschen mit körperlicher und geistiger Einschränkung im Quartier untergebracht. Auf diese Weise konnten zudem verschiedene Zusatzdarlehen in Anspruch genommen werden.



Quelle: HGEsch Photography

¹¹ Zulässige Miete bei Erstbezug für die Einkommensgruppe A bzw. B nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen

¹² Berechnung der NRW.BANK

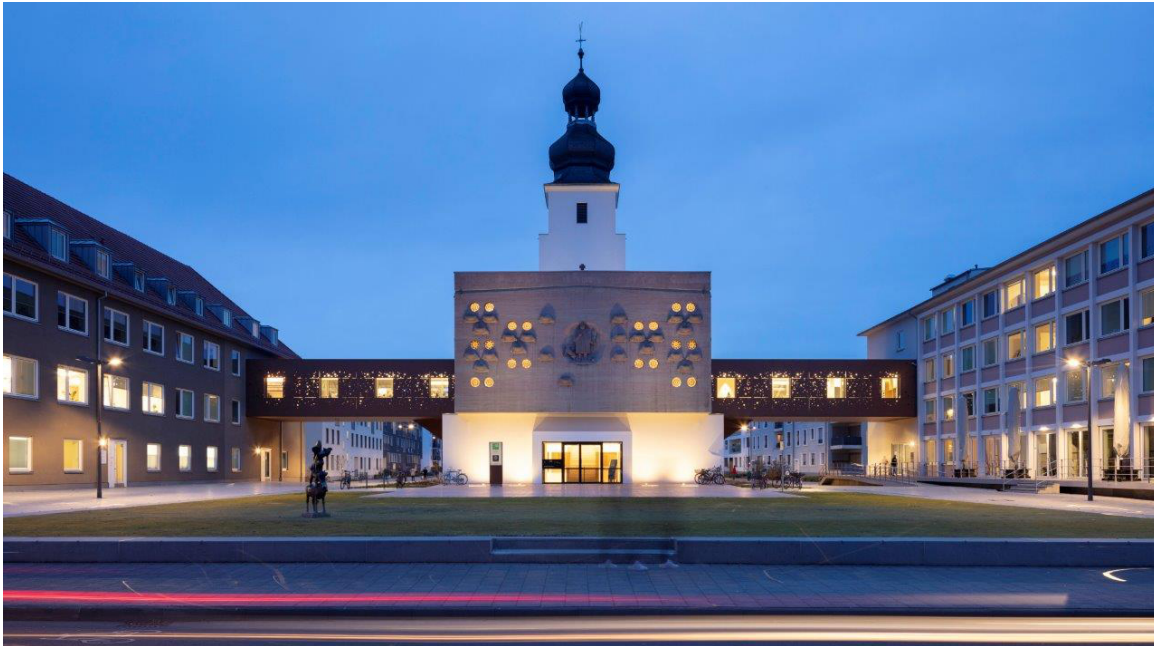
I

II

III

IV

V



Quelle: HGEsch Photography

anton+elisabeth

Projektstandort

u. a. Anton-Antweiler-Str., Köln

Jahr des Erstbezugs

2017-19

Anzahl der Wohnungen

147

davon öffentlich gefördert

80

Wohnungsgrößen

36 bis 148 m² | 1 bis 5 Zimmer

Dauer der Belegungsbindung

20 Jahre

Durchschnittliche Nettokaltmiete¹³6,25 bzw. 11,50 Euro/m²

Art der Förderung

Einkommensgruppe A

Investitionsvolumen

52,3 Mio. Euro

Höhe des Grunddarlehens

ca. 5 Mio. Euro

Tilgungsnachlass (Grunddarlehen)

25 %

Höhe des Zusatzdarlehens

635.000 Euro



Quelle: HGEsch Photography

¹³ Durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentliche geförderte bzw. freifinanzierte Wohnungen.

CHECKLISTE ZUR FÖRDERUNG

Der vorliegende Leitfaden vermittelt einen idealtypischen Ablauf der Beantragung und Umsetzung eines öffentlich geförderten Neubauprojektes. Allerdings legen bereits die dargestellten Fallbeispiele dar, dass Beantragungs- und Umsetzungsprozesse voneinander abweichen können. Je nach Art der Wohnungsbaugenossenschaft und den ge-

nossenschaftlichen Vorstellungen sowie den landesrechtlichen und kommunalen Anforderungen sind Abweichungen von der dargestellten Schrittfolge möglich. Die Checkliste dient als Orientierung für eine erfolgreiche Beantragung von öffentlichen Fördermitteln und die Umsetzung eines geförderten Neubauprojekts.

I. Vorbereitung	
1. Auseinandersetzung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen	<input type="radio"/>
2. Auseinandersetzung mit den kommunalen Belegungsrechten	<input type="radio"/>
3. Entwicklung einer Projektidee	<input type="radio"/>
II. Gestaltung des Förderkonzeptes	
1. Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde	<input type="radio"/>
2. Prüfung von Zusatzdarlehen	<input type="radio"/>
3. Einholung der Bedarfsbestätigung	<input type="radio"/>
4. Entscheidung über die optimale Vorgehensweise	<input type="radio"/>
III. Antrag auf Wohnraumförderung	
1. Konkretisierung der Planung	<input type="radio"/>
2. Stellen des Förderantrags & Bonitätsprüfung	<input type="radio"/>
IV. Bauphase	
1. Meldung des Baubeginns	<input type="radio"/>
2. Mitteilung über den Baufortschritt und Auszahlung von Raten des Förderdarlehens	<input type="radio"/>
V. Baufertigstellung und die Zeit danach	
1. Anzeige der Bezugsfertigstellung und vollständige Auszahlung des Förderdarlehens	<input type="radio"/>
2. Nachweis der Kosten	<input type="radio"/>
3. Beachtung der Belegungsbindungen	<input type="radio"/>

FAZIT

Neubauvorhaben sind bisweilen herausfordernd und komplex. Das gilt insbesondere, wenn sie mit öffentlicher Wohnraumförderung realisiert werden. Über die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen hinaus müssen weitere Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen erfüllt werden. Hierzu zählen u. a. Vorgaben zur Barrierefreiheit oder zu Wohnflächenobergrenzen. Zudem ergeben sich Miet- und Belegungsbindungen, die fortlaufend beachtet werden müssen. Insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften, die über viele Jahre keine Neubauprojekte umgesetzt bzw. keine öffentlichen Fördermittel für die Realisierung von Neubauprojekten herangezogen haben, können die Anforderungen aus der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln eine gewisse Hürde darstellen.

Die öffentliche Wohnraumförderung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung von Neubauprojekten, wie die dargestellten Fallbeispiele veranschaulichen. Vielfältige genossenschaftliche Vorstellungen an ein Neubauprojekt können mit der öffentlichen Wohnraumförderung umgesetzt werden. Dazu tragen auch Zusatzdarlehen bei. Durch die anteilige Inanspruchnahme von Fördermitteln für ein Neubauprojekt kann die Förderung zudem an die Vorstellungen der Genossenschaft und die jeweilige Bedarfssituation angepasst werden.

Elementar für die Entwicklung einer Projektidee ist insbesondere für Genossenschaften, die längere Zeit keinen Neubau und insbesondere keinen öffentlich geförderten Neubau

betrieben haben, der enge und intensive Austausch mit den beteiligten Institutionen. Die Bewilligungsbehörden sollten frühzeitig in die Planung involviert werden, um mögliche Förderkonzepte zu erörtern und Entwurfsplanungen zu diskutieren und damit eine zielgerichtete Entwicklung eines Neubauprojektes zu ermöglichen. Der Kontakt zur Förderbank ist wegen der Bonitätsprüfung von Bedeutung. Auch über die Anwendung von kommunalen Belegungsrechten können bereits zu Vorhabenbeginn Vereinbarungen getroffen werden.

Die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen ist eine der aktuell drängendsten Aufgaben. Wohnungsbaugenossenschaften leisten hierzu bereits seit vielen Jahren einen wichtigen Beitrag. Auch im dringend benötigten Neubau sind sie aktiv und haben ihre Neubauaktivitäten in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet. Bereits heute zeigen die Neubauaktivitäten zahlreicher Wohnungsgenossenschaften, dass die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsneubau auch für Wohnungsbaugenossenschaften äußerst attraktiv sein kann.

Zwar kann die erstmalige Beantragung öffentlicher Fördermittel eine Herausforderung darstellen. Die Erfahrungen von Wohnungsgenossenschaften zeigen allerdings, dass die Systematik schnell vertraut wird und für weitere Neubauvorhaben genutzt werden kann. Die Lernkurve verläuft sehr steil. Durch kontinuierliche Absprachen mit den Bewilligungsbehörden und Förderbanken oder die Einbindung von Förderberatern können auch Wohnungsgenossenschaften ohne langjährige

Erfahrung ein gefördertes Neubauprojekt schnell und zielgerichtet umsetzen.

Die öffentliche Wohnraumförderung bietet große Sicherheiten. Durch die attraktiven Förderkonditionen können mit geförderten Neubauprojekten gute Renditen erzielt werden, die sich nach den Erfahrungen der befragten Wohnungsgenossenschaften teilweise nur geringfügig von frei finanzierten Maßnahmen unterscheiden. Aufgrund der Mietpreisbindung und der hohen Qualität ist der geförderte Wohnraum bei Wohnungssuchenden begehrt. Zugleich kann durch die Entwicklung eines geförderten Neubauprojekts ein weiterer Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Wir würden uns freuen, wenn dieser Leitfaden den Anstoß geben würde, ein öffentlich gefördertes Neubauvorhaben zu initiieren und umzusetzen, und dabei eine Hilfestellung bietet, das Verfahren möglichst effizient und reibungslos zu bewältigen.

WOHNRAUMFÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN AUSGEWÄHLTER BUNDESLÄNDER

	Bayern		Berlin		Hamburg	
Förderbank	Bayerische Landesbodenkreditanstalt		Investitionsbank Berlin		Hamburgische Investitions- und Förderbank	
Art der Förderung	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	Fördermodell 1	Fördermodell 2	1. Förderweg	2. Förderweg
Zielgruppe der Förderung	Haushalte in den Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG		Haushalte mit bis zu 100 Prozent der Einkommensgrenzen sowie Haushalte mit bis zu 140 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG	Haushalte mit bis zu 180 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG	Haushalte, deren Einkommen maximal 45 Prozent über den im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen liegt.	Haushalte, deren Einkommen maximal 65 Prozent über den im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen liegt.
Grunddarlehen	Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen (je m ² Wohnfläche bis zu 50 Prozent der Kostenobergrenze von 2.100 Euro/m ²) sowie einem belegungsabhängigen Darlehen.	Darlehensbetrag von 1.000 Euro je m ² Wohnfläche; Errechnung des tatsächlichen Mittelbedarfs anhand Aufwands- und Ertragsrechnung.	1.450 bis 1.800 Euro/m ² Wohnfläche (Darlehenshöhe abhängig vom Bodenwert)	1.150 bis 1.500 Euro/m ² Wohnfläche (Darlehenshöhe abhängig vom Bodenwert)	1.000 Euro/m ² förderfähiger Wohnfläche. Zusätzliche Darlehen für Grundstücke aus städt. Grundeigentum (bis 480 Euro/m ²) und für private Grundstücke (bis 1.252 Euro/m ²).	
Tilgungsnachlässe/Zuschüsse	Darlehenszuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro je m ² Wohnfläche. Ergänzende Zusatzförderung in Form eines laufenden Zuschusses zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte.	Darlehenszuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro je m ² Wohnfläche.	25 Prozent Teilverzicht	ohne Teilverzicht	Diverse einmalige und laufende (2,80 bis 5,10 Euro/m ² Wohnfläche mtl.) Zuschüsse. Zuschüsse variieren in Abhängigkeit der Höhe des Grundstückswert und der Größe des Bauvorhabens.	Diverse einmalige und laufende (2,80 bis 5,10 Euro/m ² Wohnfläche. mtl.) Zuschüsse. Zuschüsse variieren in Abhängigkeit der Höhe des Grundstückswert und der Größe des Bauvorhabens.
Höchstzulässige anfängliche monatliche Miete	Die Bewilligungsstelle legt die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Wohnraum als zulässige Erstvermietungsmiete im Bewilligungsbescheid fest.	Die zulässige Miete ist die zumutbare Miete. Die zumutbare Miete ist der Teil der vereinbarten Miete, den der Mieter entsprechend seiner Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe aus seinem Einkommen bezahlt.	6,50 (100 Prozent Einkommensgrenze) bzw. 6,70 Euro/m ² (140 Prozent Einkommensgrenze)	8,20 Euro/m ²	6,80 Euro/m ²	8,90 Euro/m ²
Dauer der Belegungsbindung	wahlweise 25 oder 40 Jahre	25 Jahre	30 Jahre		30 Jahre	

	Hessen		Niedersachsen		Nordrhein-Westfalen		Rheinland-Pfalz	
Förderbank	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen		Investitions- und Förderbank Niedersachsen		NRW.BANK		Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz	
Art der Förderung	Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen	Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen	Neubau von Mietwohnungen für Berechtigte mit geringem Einkommen	Neubau von Mietwohnungen für Berechtigte mit geringem Einkommen	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Haushalte mit geringem Einkommen	Haushalte mit Einkommen bis zu 60 Prozent über der Einkommensgrenze
Zielgruppe der Förderung	Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreitet	Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG um max. 20 Prozent überschreiten	Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nicht überschreitet	Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreitet	Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt	Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt	Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 13 LWoFG nicht überschreiten	Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 13 LWoFG um max. 60 Prozent überschreiten
Grunddarlehen	1.200 bis 1.900 Euro/m ² Wohnfläche (Darlehensbeträge variieren in Abhängigkeit der örtlichen Bodenpreise)	700 bis 1.400 Euro/m ² Wohnfläche (Darlehensbeträge variieren in Abhängigkeit der örtlichen Bodenpreise)	3.660 bis 3.970 Euro/m ² Wohnfläche (Darlehensbeträge variieren in Abhängigkeit der Mietstufen der Gemeinden nach der Wohngeldverordnung)		Max. 2.180 bis 2.460 Euro/m ² (in Abhängigkeit des Mietniveaus der Gemeinde)	Max. 1.320 bis 1.630 Euro/m ² (in Abhängigkeit des Mietniveaus der Gemeinde)	1.450 bis 2.200 Euro/m ² (in Abhängigkeit der Fördermietstufe)	850 bis 1.450 Euro/m ² (in Abhängigkeit der Fördermietstufe)
Tilgungsnachlässe/ Zuschüsse	20 bis 40 Prozent (in Abhängigkeit der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung)	20 bis 30 Prozent (in Abhängigkeit der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung)	30 Prozent	/	15 bis 25 Prozent (in Abhängigkeit des Mietniveaus der Gemeinde). Beträgt die Dauer der Belegungsbindung 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht werden. Auf Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 Prozent gewährt.		5 bis 25 Prozent (in Abhängigkeit der Fördermietstufen, der Bindungsdauer sowie der Art der Belegungsbindung) Auf Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von bis zu 25 Prozent gewährt.	
Höchstzulässige anfängliche monatliche Miete	Max. ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 Prozent.	Max. ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 Prozent.	5,60 bis 6,10 Euro/m ² (Zulässige Miete variiert in Abhängigkeit der Mietstufen der Gemeinden nach der Wohngeldverordnung)	7,00 bis 7,50 Euro/m ² (Zulässige Miete variiert in Abhängigkeit der Mietstufen der Gemeinden nach der Wohngeldverordnung)	5,90 bis 7,00 Euro/m ² (in Abhängigkeit des Mietniveaus der Gemeinde)	6,60 bis 7,80 Euro/m ² (in Abhängigkeit des Mietniveaus der Gemeinde)	4,40 bis 6,80 Euro/m ² (in Abhängigkeit der Fördermietstufe)	4,75 bis 7,70 Euro/m ² (in Abhängigkeit der Fördermietstufe)
Dauer der Belegungsbindung	Je nach gewählter Variante 15, 20 oder 25 Jahre		35 Jahre	30 Jahre	Wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre		wahlweise 20 oder 25 Jahre	15 Jahre

ANSPRECHPARTNER*INNEN FÜR DIE WOHN- RAUMFÖRDERUNG IN DEN BUNDESLÄNDERN

Nordrhein-Westfalen

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

Alexander Meyer-Bolte
0211 8618-5509

Artur Foss
0211 8618-5510

Melanie Evers
0211 8618-5507

Vera Glöckner-Burgtorf
0211 8618-5514

NRW.BANK

Georg Krausse
0211 91741-7658
georg.krausse@nrwbank.de

Florian Kurth
0211 91741-6831
florian.kurth@nrwbank.de

Simeane Fienitz
0211 91741-6349
simeane.fienitz@nrwbank.de

Nils Zeppenfeld
0211 91741-7640
nils.zeppenfeld@nrwbank.de

Tim Hegmanns
0211 91741-7691
tim.hegmanns@nrwbank.de

David Steinkamp
0211 91741-7639
david.steinkamp@nrwbank.de



Baden-Württemberg

Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank –

Bereich Wohnungsunternehmen
0721 150-3875
mietwohnungsbau@l-bank.de

*Hier finden Sie die Wohn-
raumförderungsstellen der
Stadt- und Landkreise in
Baden-Württemberg.*

Bayern

Bayerische-Landesbodenkreditanstalt

Kundenservice Mietwohnraum

089 2171-08

wohnungsgesellschaften@bayernlabo.de



*Hier finden Sie die lokal
zuständigen Bewilligungs-
stellen in Bayern*

Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Martina Weeger

030 90139-4763

martina.weeger@sensw.berlin.de

André Moschke

030 90139-4767

andre.moschke@sensw.berlin.de

Investitionsbank Berlin

Betreuung Vermieter und Investoren

030 2125-2662

immobilien@ibb.de

Brandenburg

Investitionsbank des Landes Brandenburg

Susann Rothe

0331 660-1036

Juliane Lotsch

0331 660-1198

Bremen

Bremer Aufbau-Bank

Förderlotse Wohnraumförderung

0421 9600-454

foerderlotse@bab-bremen.de

Hamburg

Hamburgische Investitions- und Förderbank

Kaufmännische Beratung

Ivonne Trompeter
040 24846-478
i.trompeter@ifbhh.de

Frank Günther
040 24846-314
f.guenther@ifbhh.de

Technische Beratung

Carsten Drescher
040 24846-369
c.drescher@ifbhh.de



*Hier finden Sie die Wohn-
raumförderungsstellen in
Hessen*

Hessen

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Frank Müller
069 9132-2565
frank.mueller@wibank.de

Mecklenburg-Vorpommern

Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern

Beatrix Schuster
0385 6363-8341
beatrix.schuster@lfi-mv.de

Angela Selent
0385 6363-1311
angela.selent@lfi-mv.de

Simone Tarnow
0385 6363-1308
simone.tarnow@lfi-mv.de

Kerstin Treczoks
0385 6363-8300
kerstin.treczoks@lfi-mv.de

Niedersachsen

Investitions- und Förderbank Niedersachsen

Beratung Allgemeine Mietwohnraumförderung
0511 30031-333
beratung@nbank.de



*Hier finden Sie die Wohn-
raumförderstellen in Nie-
dersachsen*

Rheinland-Pfalz

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

Alexandra Wüst 06131 6172-1764 alexandra.wuest@isb.rlp.de	Ulrike Maehrlein 06131 6172-1645 ulrike.maehrlein@isb.rlp.de
---	--

Bernd Wilhelm
06131 6172-1839
bernd.wilhelm@isb.rlp.de

Saarland

Saarländische Investitionskreditbank

Sabrina Adam 0681 3033-149 sabrina.adam@sikb.de	Denise Balle 0681 3033-179 denise.balle@sikb.de
---	---

Sabine Brunk 0681 3033-174 sabine.brunk@sikb.de	Kathrin Heck 0681 3033-209 kathrin.heck@sikb.de
---	---

Susanne Leifheit
0681 3033-171
susanne.leifheit@sikb.de

Sachsen

Sächsische Aufbaubank

Beratung Wohnungsbau
0351 4910-4920
servicecenter@sab.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

Investitionsbank Sachsen-Anhalt

Förderberatung
0800 56007-57
beratung@ib-lsa.de

Schleswig-Holstein

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Jörg Bierbass	Annett Simonsen
0431 9905-3478	0431 9905-3209
joerg.bierbass@ib-sh.de	annett.simonsen@ib-sh.de

Thüringen

Thüringer Aufbaubank

Yvonne Samland	Robert Werner
0361 7447-123	0361 7447-123
wohnen@aufbaubank.de	wohnen@aufbaubank.de

Thüringer Landesverwaltungsamt

Renate Hofmann
0361 57332-1280
wohnungsbauforderung@tlwa.thueringen.de

