



**Soziale  
Wohnraumförderung 2015**

Ein Beitrag für inklusives Wohnen  
in NRW

Fachtagung des LVR  
„Bunte Nachbarschaft. Inklusives Wohnen - Inklusive  
Wohnprojekte“  
17. Dezember 2015

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



## Warum soziale Wohnraumförderung in Nordrhein Westfalen ?

### Übergeordnete Ziele der sozialen Wohnraumförderung:

1. Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum **versorgen** können ...
2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des **demographischen Wandels** anzupassen und energetisch nachzurüsten
3. die **städtebauliche Funktion** von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken  
(§ 2 Absatz 1 WFNG NRW)

## dezentrale Organisation

- **kreisfreie Städte und Kreise** sind Beratungs- und Bewilligungsbehörden
- **kommunale Pflichtaufgabe** zur Erfüllung nach Weisung des Ministeriums
- „Weisungen“: **Förderrichtlinien** und Einzelentscheidungen des Ministeriums
- dezentrale Organisation = Chance zur Nutzung für **kommunale Handlungskonzepte und Quartiersentwicklung**



## Verfahren

- Beratung, Anträge und Förderentscheidungen durch die **kommunalen Bewilligungsbehörden**
- Bei komplexen Projekten Mitberatung durch das **Ministerium**
- Voraussetzung einer Förderzusage: **Bonitätsprüfung** der NRW.BANK
- Umsetzung von Förderzusagen durch Darlehensverträge mit der **NRW.BANK**



# Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017

## Planungssicherheit für Kommunen und Bauherren

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



5

## Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017

**Fördermittel insgesamt 3,2 Mrd. €                      800 Mio. € p.a.**

### Förderschwerpunkte:

**1. Förderung der Neuschaffung von barrierefreien  
Mietwohnungen und besonderen Wohnformen  
für Ältere und Behinderte    450 Mio. €**

- **vorrangig in Regionen mit überdurchschnittlichem und hohem Bedarf**
- **auch in anderen Regionen, wenn Konzept vorhanden, das den Bedarf belegt**

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



6

## Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017

### 2. Förderung investiver Bestandsmaßnahmen 150 Mio. € mit den Schwerpunkten:

- Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand
- energetische Sanierung
- Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbst genutzten Wohngebäuden
- Erwerb vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischem Standard
- Umbau bestehender vollstat. Pflegeeinrichtungen

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



7

## Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017

### 3. Förderung selbst genutzten Wohneigentums 80 Mio. €

- Neuschaffung und Ersterwerb  
in den Bedarfsschwerpunkten

### 4. Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung und aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten 70 Mio. €

### 5. Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. €

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



8

## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen - Querschnittsthema in allen Programmteilen

WoFP 2014 – 2017, Zif. 1.9:

„**Menschen mit Behinderung müssen selbst bestimmen können, wo sie wohnen und mit wem sie wohnen.** Deshalb müssen sie am Ort ihrer Wahl bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität vorfinden. Dabei sind die **Barrierefreiheit im und am Gebäude sowie im Wohnumfeld** und ein Standort mit guter Infrastruktur von zentraler Bedeutung. ... Mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sollen **Wohnprojekte initiiert und gefördert werden, die diesen Inklusionszielen entsprechen.** Dies gilt für das Wohnen von Menschen aller Altersgruppen unabhängig von der Art der Behinderung. Besondere Anstrengungen gilt es zu unternehmen, die **Wohnsituation von Menschen mit mehrfachen und schweren Behinderungen zu verbessern** und ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Die vielfältigen Angebote der sozialen Wohnraumförderung zielen auf eine barrierefreie Teilhabe behinderter Menschen am Wohnungsmarkt. Je nach Alter, Art der Behinderung oder finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform eine passende **Mietwohnung**, die **selbst genutzte Immobilie** oder ein Gebäude, in dem **mehrere behinderte Menschen in Gemeinschaft** wohnen können.“

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



9

## Sozialer Mietwohnungsbau NRW

### Flexible Fördermöglichkeiten für nahezu jeden Bedarf

Grundlage: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



10

## Sozialer Mietwohnungsbau in Nordrhein-Westfalen: Pionier der Barrierefreiheit

- 1992: Inkrafttreten der DIN 18025 Teil 2  
„barrierefreie Wohnungen –  
Planungsunterlagen“
- **ab 1993 Anreizförderung:** Zusatzkontingente für  
barrierefreie Bauvorhaben im Mietwohnungs-  
neubau
- **seit 1998 Fördervoraussetzung:** Förderung von  
neuen Mietwohnungen grundsätzlich nur noch  
bei barrierefreier Bauweise



## Die Förderstrategie „Barrierefreiheit“ im sozialen Mietwohnungsbau in NRW

- **beim Neubau notwendigen Mindeststandard** einfordern, insbesondere Merkmale, die keinen oder geringen Mehraufwand verursachen, aber nur teuer oder gar nicht durch späteren Umbau erreichbar sind („**Universalwohnung**“)
- **bei besonderen Bedürfnissen** und Bedarfslagen spezielle Ausrüstung oder Nachrüstung („**Spezialwohnung**“)
- Im Geschosswohnungsbau **Aufzug oder Nachrüstbarkeit** des Aufzugs



## Flexible Fördermodule zur Unterstützung abgestufter Standards der Barrierefreiheit

- generell Barrierefreiheit im Neubau
- im Einzelfall darüber hinaus Rollstuhlgerechtigkeit bei besonderen Bedarfslagen
- Besondere Baumaßnahmen für Schwerbehinderte im Neubau und Bestand
- Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (Barrierearmut)

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



13

## Für wen werden die Wohnungen gefördert?

### 1. Einkommensgruppe A: Haushalte innerhalb dynamisierter gesetzlicher Einkommensgrenzen (EKG) Stand: 1.1.2016

jährlich bis zu ... €	aktuelle EKG	Brutto ca.	Netto ca.
1 Person, GdB 50	18.430 €	29.932 €	19.755 €
2 Personen, davon 1 Kind	22.870 €	41.712 €	27.530 €
4 Personen, davon 2 Kinder	33.730 €	52.106 €	34.390 €

→ Wohnberechtigt sind ca. 40 % aller Haushalte ←

### 2. Einkommensgruppe B: Überschreitung EKG bis 40 %

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



14

## Welche Wohnungstypen werden gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von

- **barrierefreien Mietwohnungen** und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen  
auch in der Form von
- **Gruppenwohnungen** für 3 – 12 ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende,
- **Mieteinfamilienhäusern** und
- **bindungsfreien Wohnungen** gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung).



## Außer Wohnungen werden auch gefördert:

- **Gemeinschaftsräume für Hausgemeinschaften**  
private Räume für die Bewohner geförderter Mietwohnungen
- **öffentliche Räume zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur**  
zur Nutzung durch Bewohner des Quartiers, durch gemeinnützige Vereine oder Gesellschaften, kirchliche oder kommunale Einrichtungen
- besondere Baumaßnahmen für **Schwerbehinderte**
- Kosten im Zusammenhang mit Quartierskonzepten
- **Sinnesgärten** für Menschen mit Behinderungen





## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Mietwohnungen

- **Barrierefreiheit** ist Fördervoraussetzung für den Neubau von Sozialwohnungen
- **erhöhte Wohnflächenobergrenzen** und Förderung der größeren Flächen für Rollstuhlnutzerwohnungen
- **Darlehen für zusätzliche Baumaßnahmen**, z.B. Rampe, Hebeanlage sowie besondere Haustechnik/-elektronik, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, WC
- Fördermittel für den **Abbau von Barrieren** im Wohnungsbestand



## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Mietwohnungen

- Förderung von Sozialmietwohnungen für **ambulant betreutes Wohnen** – „BeWo“:
  - Einzelappartements
  - Doppelappartements
  - Gruppenwohnungen für anbieterverantwortete und für selbstverantwortete Wohngemeinschaften



## Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

Inklusives Wohnen in NRW auch in Einrichtungen mit einem umfassenden Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlicher Versorgung

Grundlage: Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)



## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen

- **Förderung von Einrichtungen** mit umfassendem Leistungsangebot i.S. des WTG **nur**, wenn in besonderem Maß die Voraussetzungen für **gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion i.S. der UN-Behindertenrechtskonvention** erfüllt werden.
- Deshalb gehen Fördervoraussetzungen bezüglich **Lage und Wohnqualität über die WTG-Anforderungen hinaus**



## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen

- gute Lage:
  - **integrierte Wohnstandorte** mit guter Anbindung an den ÖPNV und in zentraler Ortslage
  - **kleine Einrichtungen** mit bis zu 24 Wohnplätzen an einem Standort
  - **mitzurechnen** sind auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung vorhandene oder geplante stationäre oder ambulant betreute Wohnformen für Menschen mit Behinderungen. Ausnahmen bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Platzabbau in bestehenden Großanlagen



## Inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen

- hohe Wohnqualitäten:
  - **kleine Wohngruppen** mit bis zu acht Personen
  - in den Wohngruppen nur **Einzelzimmer mit eigenem Bad**
  - Terrasse, Balkon oder Loggia (Freisitz) für jede Wohngruppe
  - **Freisitz und Gemeinschaftsraum** ausreichend dimensioniert für die gesamte Wohngruppe
  - **Zusatzförderung für Sinnesgärten** für dementiell Erkrankte und Behinderte



## Das Fördersystem in der Sozialen Wohnraumförderung

### Förderung für Gegenleistung:

- **Förderung:**  
Zinsgünstige **Baudarlehen** und **Tilgungsnachlässe**
- **Gegenleistung:**  
**Qualitätsanforderungen** und **Mietpreis- und Belegungsbindungen**



## Rechtsgrundlagen

- **Landesgesetz:**
  - **WFNG NRW** – Wohnraumförderungs- und -nutzungsgesetz NRW
- **Förderbestimmungen:**
  - **WFB** – Wohnraumförderungsbestimmungen
  - **RL Flü** – Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge
  - **RL BestandsInvest** – Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand



## Rechtsgrundlagen

- **BWB** – Förderung von Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderungen
- **WoFP** – Wohnraumförderungsprogramm
- **Richtlinien zur Bindung und Kontrolle:**
  - **WNB** – Wohnraumnutzungsbestimmungen



## Daran interessiert, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu bauen?

- **Ihre Ansprechpartner** sind die Ämter, Abteilungen, Fachbereiche für soziale Wohnraumförderung bei den Stadtverwaltungen der kreisfreien Städte und bei den Kreisverwaltungen der Landkreise
- **Aufgaben:** weitere Auskünfte, Beratung, Entgegennahme von Förderanträgen, Prüfung und **Bewilligung** von Fördermitteln



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



27

## **Kontakt**

**Franz Koch**

**Referat IV.2**

**0211 3843 4241**

**franz.koch@mbwsv.nrw.de**

**Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf**

Franz Koch  
Ref. IV.2 – Wohnraumförderung

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



28