

# *Fördermittel als wesentlicher Finanzierungsbaustein der Quartiersentwicklung in NRW*

*Viertes  
Netzwerktreffen  
InnovationCity*

*4. September 2018*

*RA Dr. Christoph Anger*

---

# *Agenda*

**1** Einleitung – Hintergrund der Wohnraumförderung

**2** Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 – Ein Überblick

**3** NRW.Bank als Förderbank - Förderprodukte

**4** EU-beihilfenrechtlicher Rahmen

**5** Grundzüge des Förderverfahrens

# *Einleitung*

## Hintergrund der Wohnraumförderung

# 1

# Einleitung



## **Das freie Spiel der Kräfte des Marktes erzeugt kein ausreichendes Leistungsangebot hinsichtlich**

- bezahlbaren Wohnraums
- energieeffizienten Bauens

## **Staatliche Intervention erforderlich:**

(Staat = Öffentliche Hand: Bund, Länder Kommunen öffentliche Unternehmen)

- Direkte Intervention durch Gründung, Betrieb, Finanzierung und Beteiligungen
- Indirekte Intervention durch Gewährung von Fördermitteln/Subventionen/Beihilfen/verbilligte Grundstücke etc.

## **Bauförderung als Aufgabe der öffentlichen Hand**

- Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG
- DAWI – Freistellungsbeschluss
- Wohnraumförderungsgesetz Bund
- Wohnraumförderungsgesetze der Länder
- Gemeindeordnung; Wohnbauförderung als Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG)

# *Mehrjähriges Wohnraumförderprogramm 2018 bis 2022*

Ein Überblick

2

# ***Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 - Ziele***

**1** Mehr geförderter und dauerhaft bezahlbarer, nachfragegerechten Wohnraum in alle Marktsegmenten zu zeitgemäßen Standards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Sicherheit, Nahmobilität).

**2** Sozialgemischte insbesondere generationenübergreifende und inklusive Wohnsiedlungen

**3** Maßnahmenorientierte und kooperativ entwickelte kommunale Handlungskonzepte für eine zukunftssichere Entwicklung von Wohnsiedlungen.

**4** Entwicklung neuer Wohnqualitäten mittels experimentellen Wohnungsbaus.

**5** Förderung des Hochschulstandortes NRW durch ein umfassendes Angebot studentischen Wohnraums.

# **Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 - Ziele**

**Das Wohnraumförderprogramm stellt pro Jahr 800 Mio. EUR bereit. Diese sind auf fünf Kategorien verteilt:**

<b>520 Mio. EUR</b>	Für die Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum für Menschen mit Handikap und für den experimentellen Wohnungsbau.
<b>80 Mio. EUR</b>	Für die Neuschaffung sowie den Erst- und Bestandserwerb von selbst genutzten Wohneigentum.
<b>80 Mio. EUR</b>	Für die Modernisierung im Bestand.
<b>70 Mio. EUR</b>	Für quartiersbezogene und quartiersstabilisierende Maßnahmen sowie für Maßnahmen auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Hanlungskonzepte.
<b>50 Mio. EUR</b>	Für Wohnraum für Studierende.

# ***Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 - Förderthemen***

**1**

Wohnraumförderung:

- a. Generationengerechter (demografiefester) Wohnungsbau durch Ausweitung vielfältiger Wohnformen, die das normale Leben abbilden und eine selbstständige Lebensführung unterstützen (z.B. durch Barrierefreiheit, zentrale verkehrliche Infrastruktur).
- b. Quartiersentwicklung mittels Wohnungsförderung für Mietwohnraum, selbst genutztes Wohneigentum und Wohnformen für alle Generationen, vom Studierenden bis zu älteren und Menschen mit Handikap.
- c. Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte und regionale Kooperation zur Entwicklung von Strategien eine zukunftsfähige ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung mit Partnern der Wohnungswirtschaft.

**2**

Wohnraum für bestimmte Zielgruppen:

- a. Wohnraum für Menschen mit Handikap zur Unterstützung einer selbstbestimmten Lebensführung durch Barrierefreiheit, gute Infrastruktur und Berücksichtigung der Inklusionsziele.
- b. Wohnraum für Studierende.



# ***Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 - Förderthemen***

**3** Experimenteller Wohnungsbau zur Umsetzung innovativer Lösungsansätze mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen, technischen und sozialen Bereich.

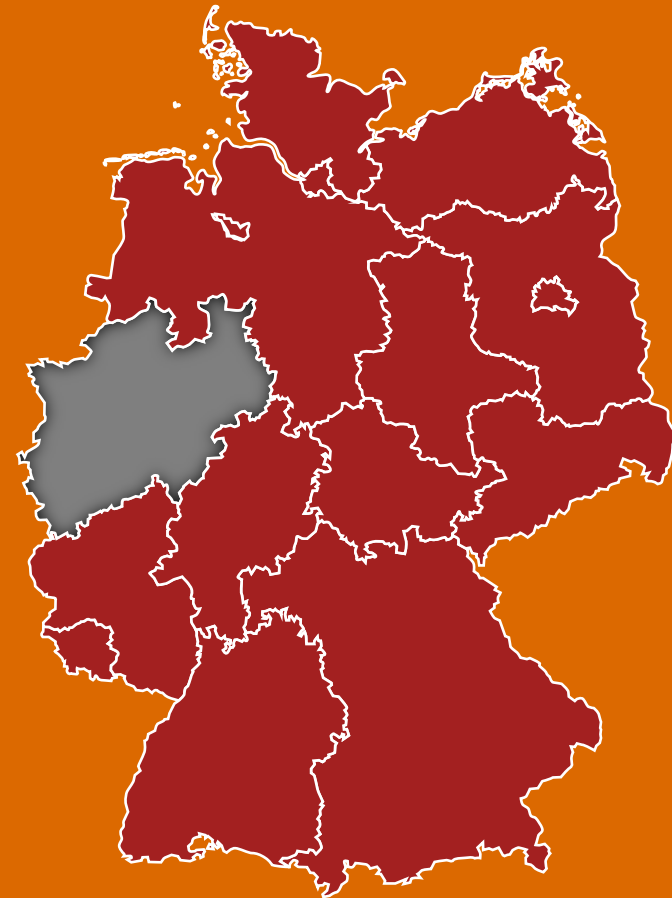
**4** Passivstandard und Modernisierungsförderung für zeitgemäße Wohnqualitäten (z.B. Energieeffizienz, Sicherheit, Digitalisierung, Barrierefreiheit).

**5** Förderung selbstgenutzten Wohneigentums, um Schwellenhaushalten bedarfsgerecht einen Eigentumserwerb zu ermöglichen.

# *NRW.Bank als Förderbank*

## Förderprodukte

# 3



# ***NRW.Bank als Förderbank – Förderprodukte***

## *Überblick ausgewählter Produkte:*

<b>Programm</b>	<b>Förderthema</b>	<b>Antragsberechtigter</b>	<b>Förderart u. -höhe</b>
<b>NRW.Bank.WEG-Garantie</b>	Energie- und Ressourceneffizienz, Umweltschutz, Modernisierung WE	WEG, die seit mind. 3 Jahren bestehen, aus mind. 5 Eigentümern bestehen und kein Eigentümer mehr als 20% der Anteile besitzt	Bürgschaften/Garantien; bis zu 100% der förderfähigen IK, max. 5 Mio. EUR
<b>Eigentumsförderung - Modernisierung</b>	Modernisierung; Wohneigentum	nat. Personen mit ausreichend Kreditwürdigkeit	Darlehen; bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, max. 100.000 EUR
<b>Mietwohnraumförderung - Neubau</b>	Neu- u. Ausbau von Mietwohnraum	nat. und jur. Personen mit ausreichend Kreditwürdigkeit und angem. Eigenleistung	Darlehenspauschalen mit Tilgungsnachlass zwischen 10-25%
<b>Mietwohnraumförderung – Menschen mit Behinderung</b>	Neu- u. Ausbau sowie Modernisierung von Mietwohnraum	nat. u. jur. Personen mit ausreichender Kreditwürdigkeit	Darlehen; zwischen 20.000 und 40.000 EUR (ggfl. zusätzl. Tilgungszuschuss v. 50%)
<b>Energieeffizient Bauen</b>	Neubau u. Erwerb von Wohneigentum, Neu- u. Ausbau von Mietwohnraum, Energieeffizienz	Privatpersonen; Wohnwirtschaft; Öffentliche Einrichtungen/Unternehmen; Gemeinnützige Einrichtungen/Unternehmen; Kommunen; Verbände/Vereine	Darlehen ; bis zu 100% der förderfähigen Bauwerkskosten, max. 100.000 EUR pro Wohneinheit

---

# *EU-beihilfenrechtlicher Rahmen*

# 4

# Beihilfetatbestand

„Soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, sind **staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen** gleich welcher Art, die durch die **Begünstigung bestimmter Unternehmen** oder Produktionszweige den **Wettbewerb verfälschen** oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den **Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.**“ (Art. 107 AEUV)



# Rechtsfolgen von EU-beihilfenrechtlichen Verstößen

## Notifizierungspflicht

(Art. 108 Abs. 3 S. 1 AEUV)



**Nichtigkeit** von Verträgen und Verwaltungsentscheidungen (§ 134 BGB i.V.m. Art. 108 Abs. 3 S. 3 AEUV)

**Durchführungsverbot**  
(Art. 108 Abs. 3 S. 3 AEUV)

**Auskunfts-, Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche** von Wettbewerbern  
(§ 823 Abs. 2 BGB; § 3a UWG)

**Haftungsrisiken** für Gremien (Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Vorstand: § 43 Abs. 1 GmbHG; § 93 Abs. 1, 2 AktG; § 52 GmbHG i.V.m. §§ 116, 93 Abs. 2 AktG)

**Rückforderung** des Beihilfebetrages zzgl. sog. Rechtswidrigkeitszinsen innerhalb von 10 Jahren seit Gewährung (Art. 16, 17 VO Nr. 2015/1589)

U. U. **Schadensersatzpflicht** der Kommune bei unterlassener Information über Rückforderungsrisiken (c.i.c.; BGH, Urteil vom 06.11.2008, III ZR 279/07)

# DAWI-Freistellungsbeschluss / Privilegierung der öffentlichen Daseinsvorsorge



## Problemlage/ Gegenstand

- DAWI: Für die Allgemeinheit wichtige Leistungen, die von Privaten nicht oder nur unzureichend erbracht werden/häufig: defizitäre Leistungen bzw. Einrichtungen
- keine Definition auf unionsrechtlicher Ebene; MS haben Definitionshoheit
- **Indizien: wirtschaftliche Tätigkeit im Interesse der Allgemeinheit, zumindest teilweises Marktversagen**



## Beispiele für DAWI

- **Sozialer Wohnungsbau**
- Krankenhäuser (Grund- und Regelversorgung, Notfallmedizin etc.)
- Jugendbetreuung/Kinderbetreuung
- Schwimmbäder
- Bibliotheken, Museen, Bildungszentren



## Grundlage: Freistellungs- beschluss 2012/21/EU

- **Freistellung von der Notifizierungspflicht bei Einhaltung der Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU**
- **Formen:** z.B. Verwaltungsakt (Zuwendungsbescheid bzw. Rats/StVO-Beschluss und gesellschaftsrechtliche Weisung): Vorsicht bei der Ausgestaltung des Betrauungsaktes: Umsatzsteuerbaren Leistungsaustausch vermeiden!



## Folgen einer DAWI-Betrauung

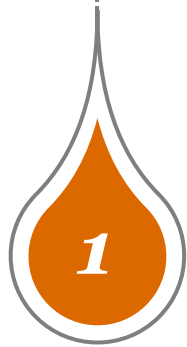
- **Trennungsrechnung** bei hoheitlicher **und** wirtschaftlicher DAWI-Tätigkeit bzw. kommerzieller Tätigkeit
- **Überkompensationskontrolle**
- **Schwellenwerte** beachten! Bei Überschreitung: Genehmigung über DAWI-Rahmen?

# *Grundzüge des Förderverfahrens*

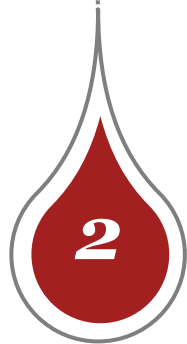
# 5



# Förderverfahren – Vorüberlegungen



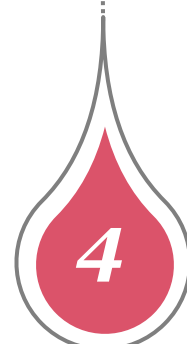
*Welche Fördermöglichkeiten kommen für das konkrete Vorhaben in Betracht?*



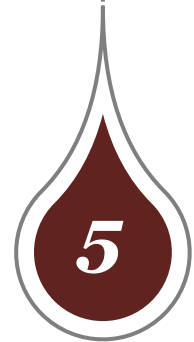
*Welcher rechtliche Rahmen ist zu beachten?*



*Welche zeitlichen Rahmenbedingungen bestehen? Kann ein Förderverfahren noch in die Planung eingeflochten werden?*



*Welche Kapazitäten stehen zur Verfügung? Rentiert sich der Aufwand für die Planung, Vorbereitung und Durchführung des Förderverfahrens?*



*Erlaubt der Planungsstand noch eine etwaige Anpassung des Vorhabens, die durch Förder Voraussetzungen erforderlich sein kann?*

# Ablauf eines Förderverfahrens

**Bekanntmachung des Förder-  
topfs/der  
Förderung;  
ggf. Förder-  
aufruf**



**Prüfung der  
Fördervoraus-  
setzungen  
durch den  
Fördermittel-  
geber**

**Antragstellung  
durch poten-  
zielle Förder-  
mittelempfänger**

**Gewährung der  
Förderung, z.B.  
Auszahlung des  
Zuschusses,  
Übernahme einer  
Garantie etc.**

**Einhaltung der Neben-  
bestimmungen des  
Zuwendungsbescheids  
einschließlich Bindung  
an Verwendungszweck,  
Miet- und Belegungs-  
bindung, Benennungs-  
recht etc.**

**Entscheidung über den Antrag:  
Entweder Ablehnung oder  
Erlass eines Zuwendungs-  
bescheids/  
Bewilligung/Zuwendungsver-  
trag**

**Prüfung der  
Verwendung –  
Verwendungs-  
nachweis/Erfolgs-  
kontrolle**

# Ablauf eines Förderverfahrens – übliche Unterlagen für den Förderantrag

## **Grundstücksbezogene Unterlagen**

- Planunterlagen
- Grundrisse
- Grundbuchauszug
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Amtlicher Lageplan

## **Nachweise über finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Antragstellers**

- Unternehmen: geprüfte zeitnahe Bilanzen
- Privatpersonen: Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe Einkommenssteuererklärungen und -bescheide

## **Projektbezogene Unterlagen**

- Projektbeschreibung
- Kostenplan
- Finanzierungsplan

## **Nachweis über Eigenbeteiligung**

- Nachweis zur Eigenleistung/Eigenkapitalanteil
- Zum Beispiel bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag

## **Antragsformular/Vordruck**

- ggf. sind für bestimmte Angaben Vordrucke vorgesehen
- Unterschiedlich je nach Förderverfahren und Fördermittelgeber

---

***Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.***

© 2018 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.