



MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

73. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 14. Februar 2020

Nummer 4

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NRW.) aufgenommen werden.

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
		Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung	
2370	4. 2. 2020	Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)	60
2370	4. 2. 2020	Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)	63
2370	4. 2. 2020	Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)	65
2375	4. 2. 2020	Änderung des Runderlasses „Modernisierungsrichtlinie“	89

Hinweis:

Die Gesetz- und Verordnungsblätter (GV. NRW.) und die Sammlung aller Gesetze und Verordnungen des Landes NRW (SGV. NRW.) sowie die Ministerialblätter für das Land Nordrhein-Westfalen (MBl. NRW.) und die Sammlung der in Teil I des MBl. NRW. veröffentlichten Erlasse (SMBl. NRW.) stehen im Intranet des Landes NRW (<https://lv.recht.nrw.de>) und im Internet (<https://recht.nrw.de>) zur Verfügung.

2370

**Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für
Menschen mit Behinderungen
in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsan-
gebot (BWB)**

Runderlass des Ministeriums für Heimat,
Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 402-2210-26/20 –

Vom 4. Februar 2020

Präambel

Für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlicher Versorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen, fördert das Land gemäß diesen Bestimmungen den Bau von Wohnraum für Einrichtungen, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

1**Rechtsgrundlagen**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung und des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderungsbestimmungen“ (WFB) vom 4. Februar 2020 (MBL. NRW. S. 65), in der jeweils geltenden Fassung, und dieses Runderlasses bewilligt.

2**Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen****2.1 Fördergegenstand**

Gefördert werden:

- a) die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 2.2),
- b) Gemeinschaftsräume (Nummer 4.2.1),
- c) Aufzüge (Nummer 4.2.2),
- d) Pflegebäder (Nummer 4.2.3),
- e) besondere behindertengerechte Außenanlagen (Nummer 4.2.4),
- f) besondere Haustechnik oder Hauselektronik (Nummer 4.2.5) und
- g) Passivhausstandard (Nummer 4.2.6).

2.2 Förderfähige bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1 Buchstabe a) gelten Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze

- a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau),
- b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse geschaffen werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn ein Neubaustandard gemäß Nummer 3 erreicht wird.

Die Neuschaffung von Wohnplätzen durch Baumaßnahmen in vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen beispielsweise durch Änderung vorhandener Einrichtungen oder vorhandener Wohnungen, für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes

eingesetzt worden sind, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden.

3**Qualitätsvorgaben bei der Neuschaffung von Wohnplätzen**

Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) und Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung (WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in den jeweils geltenden Fassungen, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Absatz 6 und 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO sind einzuhalten.

Ergänzend sind die nachfolgenden Anforderungen zu erfüllen.

3.1 Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2:2011-09 ohne Markierung R einzuhalten und bei Wohnplätzen, die für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit R markierten Regelungen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.

3.2 Begrenzung der Nutzungsart und Anzahl der Wohnplätze

Jede Einrichtung darf maximal 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein.

Abweichend von Satz 1 werden Wohnplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung einer bestehenden Großanlage ist. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätze, Nachtpflegeplätze und Kurzzeitpflegeplätze im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (SGB XI) werden nicht gefördert.

3.3 Raumprogramm**3.3.1 Wohnplätze als Individualplätze**

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorräum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Individualplätze sind je Gebäude außerdem mindestens

- a) ein Gemeinschaftsraum,
- b) ein Vorratsraum oder Abstellraum,
- c) ein Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft des Gebäudes und
- d) eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

3.3.2 Gruppenbezogene Wohnplätze

Gruppenbezogene Wohnplätze sollen in Wohngruppen für höchstens acht Personen gegliedert werden. Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe umfasst

- a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zulässig sind,

- b) einen Gemeinschaftsraum,
- c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,
- d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und
- e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.

In jedem Gebäude ist zudem eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

3.3.3 Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume

Jeder Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 16 Quadratmeter groß sein. Weder Wohnschlafräume noch Gemeinschaftsräume nach Nummer 3.3.1 oder Nummer 3.3.2 dürfen reine Nordlage haben.

3.3.4 Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude können zusätzliche Räume errichtet werden. Dazu zählen

- a) Verwaltungsräume wie zum Beispiel ein Einrichtungsleitungsraum, Personalraum, Besprechungsraum oder ein Besuchsraum,
- b) weitere Gemeinschaftsräume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeiträume und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende Toilettenanlagen,
- c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume oder
- d) Pflegebäder mit einer freistehenden Badewanne.

3.4 Städtebauliche Qualitäten

Die Grundstücke und Gebäude müssen den städtebaulichen Kriterien der Nummern 1.1 und 3.2 Sätze 3 und 4 der Anlage 1 WFB entsprechen und sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

3.5 Energetischer Standard

Für die Förderung der Passivhausstandards nach Nummer 2.1 Buchstabe g) gelten die Anforderungen der Nummer 1.7 Anlage 1 WFB.

3.6 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaubereichen, Bergschadenverzicht

In Gebieten, in denen mit der Einwirkung des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, ist gemäß Nummer 3.4 Anlage 1 WFB zu verfahren.

4

Art und Höhe der Förderung

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen nach den Nummern 3.3.1 und 3.3.2 können nachfolgende Baudarlehen je Wohnplatz gewährt werden.

4.1 Grundpauschale

Grundpauschale je Wohnplatz	Neubau Nummer 2.2 Buchstabe a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2.2 Buchstaben b) und c)
Barrierefrei	46 000 Euro	35 500 Euro
Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung	54 000 Euro	43 000 Euro

Für standortbedingte Mehrkosten kann neben der Grundpauschale nach dieser Tabelle ein Darlehen nach Nummer 4 WFB gewährt werden.

4.2 Zusatzdarlehen

4.2.1 Gemeinschaftsräume

Für die Schaffung von Gemeinschaftsräumen gemäß den Nummern 3.3.1 Buchstabe a), 3.3.2 Buchstabe b) und 3.3.4 Buchstabe b) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 1200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, maximal 240 000 Euro, gewährt werden.

4.2.2 Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge geschaffen, der oder die den Anforderungen der Nummer 4.3.5 DIN 18040-2:2011-09 entsprechen, kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Förderpauschale beträgt 40 000 Euro je Aufzug für zwei erschlossene Ebenen zuzüglich 10 000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene. Für die Schaffung eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaße 1,10 Meter mal 2,10 Meter), beträgt die Pauschale 55 000 Euro für zwei erschlossene Ebenen zuzüglich 10 000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene.

4.2.3 Pflegebäder

Für die Schaffung von Pflegebädern mit einer freistehenden Badewanne gemäß Nummer 3.3.4 Buchstabe d) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 20 000 Euro je Bad gewährt werden.

4.2.4 Besondere behindertengerechte Außenanlagen

Für die Schaffung von Außenanlagen, die auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen ausgerichtet sind, wie beispielsweise Gärten mit besonderen Gestaltungselementen oder Schutzvorrichtungen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche, gewährt werden. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 WFB entsprechend.

4.2.5 Besondere Haustechnik oder Hauselektronik

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 9 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Förderpauschale beträgt 7 000 Euro je Gebäude zuzüglich 1200 Euro pro Wohnplatz in dem Gebäude.

4.2.6 Passivhausstandard

Für Gebäude mit Passivhausstandard nach Nummer 1.7 Anlage 1 WFB kann ein Zusatzdarlehen von 5 000 Euro je Wohnplatz gewährt werden.

4.2.7 Rundung der Zusatzdarlehen

Bei der Berechnung von flächenbezogenen Zusatzdarlehen (Nummern 4.2.1 und 4.2.4) ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Fläche der zuvor addierten Teilflächen auszugehen. Das so ermittelte Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

5

Einzelmaßnahmen in bestehenden Einrichtungen

Die Darlehen nach Nummer 4.2 mit Ausnahme des Darlehens nach Nummer 4.2.6 können für bestehende Einrichtungen auch gesondert gewährt werden.

6

Darlehensbedingungen

Die Darlehen nach den Nummern 4.1, 4.2 und 5 sowie für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4 WFB werden zu nachfolgenden Bedingungen gewährt.

6.1 Zinsen

Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen mit 0 Prozent bis zum Ablauf des 15. Jahres, danach mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.

6.2 Tilgung und Tilgungsnachlass

Das Baudarlehen ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Abweichend davon wird das Baudarlehen nach Nummer 5 mit 4 Prozent getilgt.

Für die Darlehen nach den Nummern 4.1, 4.2 und 5 kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bis zur Höhe von 25 Prozent der Darlehenssumme gewährt werden. Abweichend davon wird für das Darlehen nach Nummer 4 WFB ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent nach Nummer 6.3 werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel zu stellen.

6.3 Verwaltungskosten

Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 Prozent des bewilligten Darlehens einschließlich anteiligem Tilgungsnachlass und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des bewilligten und durch den Tilgungsnachlass reduzierten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben. Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

6.4 Auszahlung

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in drei Raten:

- 20 Prozent bei Baubeginn,
- 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 35 Prozent bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

Abweichend davon wird das Baudarlehen für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4 WFB in drei Raten wie folgt ausgezahlt:

- 20 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahmen und
- 25 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Förderobjekte.

Für das Auszahlungsverfahren gilt Nummer 8 WFB entsprechend.

7

Zweckbindung

Die geförderten Wohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Zweckbindung beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze im Gebäude folgt.

Die geförderten Wohnplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten, im Fall der genehmigten Umnutzung

- den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,
- im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Jahr der für die Wohnplätze erteilten Förderzusage gemäß WFB für vergleichbaren Mietwohnraum bei Erstbezug maßgeblich war, zuzüglich der nach WFB zulässigen Mietsteigerungen und

- die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

8

Allgemeine Grundsätze

Es gelten die allgemeinen Fördergrundsätze und Finanzierungsgrundsätze nach den Nummern 1 und 9 WFB entsprechend, aber mit nachfolgenden Abweichungen.

8.1 Förderempfängerin, Förderempfänger

Werden die Wohnplätze nicht von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger betrieben (Investorenmodell), hat diese oder dieser sich zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin oder dem Betreiber keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete zu verlangen und die Zweckbindung vertraglich auf die Betreiberin oder den Betreiber zu übertragen.

8.2 Eigenleistung

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten in Form von eigenen Geldmitteln zu erbringen.

9

Antragsverfahren

Es gelten die Verfahrensregelungen der Anlage 2 WFB entsprechend mit nachfolgenden Besonderheiten.

Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- ein Lageplan,
- vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,
- ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,
- eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,
- eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und
- eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten tritt der Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ vom 27. März 2015 (MBl. NRW. S. 278), im Folgenden BWB 2015 genannt, außer Kraft.

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die BWB 2015 angewendet werden.

2370

Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)

Runderlass des Ministeriums für Heimat,
Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 402-2210-25/20 –

Vom 4. Februar 2020

1**Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772); in der jeweils geltenden Fassung, dieser Bestimmungen und, soweit darauf verwiesen wird, des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderungsbestimmungen“ (WFB) vom 4. Februar 2020 (MBl. NRW. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung bewilligt. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

2**Fördergegenstand**

Zweck der Förderung ist es, Wohnheimplätze für Studierende an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen sowie für Auszubildende an geeigneten Standorten in Nordrhein-Westfalen zu schaffen.

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnheimplätze oder Gemeinschaftsräume neu geschaffen werden

- a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau),
- b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Änderung von bestehenden Wohnheimen oder von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen oder dienen, oder
- d) modernisiert im Sinne von § 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung mindestens 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Es müssen zudem vormals für den Bau oder eine Modernisierung gewährte Fördermittel vollständig vor Maßnahmenbeginn zurückgezahlt werden.

Als Modernisierung nach Buchstabe d) gelten auch Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden. Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

3**Grundsätze der Förderung****3.1 Städtebauliche Qualitäten**

Wohnheime dürfen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen zu den städtebaulichen Qualitäten gemäß Nummern 1.1.1 bis 1.1.3 Anlage 1 WFB erfüllt sind.

Abweichend von Nummer 1.1.1 Anlage 1 WFB dürfen Wohnheime auf Grundstücken auch gefördert werden, die planungsrechtlich als Sonderbaufläche oder Sondergebiet für Universitäten oder Hochschulen ausgewiesen sind. Nummer 3 der Anlage 1 WFB gilt entsprechend.

Um die Förderfähigkeit im Rahmen der Projektentwicklung sicherzustellen, sind die Planungen gemäß Nummer 4.2.5 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 -2022: Förderjahr 2020“ vom 4. Februar 2020 in der jeweils geltenden Fassung von der Bewilligungsbehörde frühzeitig dem für

das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.

3.2 Anzahl der Wohnheimplätze

Gefördert werden nur Gebäude mit maximal 60 Wohnheimplätzen an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnheimplätze in Wohngemeinschaften (Nummer 3.3.2) je Person.

3.3 Wohnqualität und Barrierefreiheit

Wohnheimplätze sind wie folgt auszustatten:

3.3.1 Individualwohnheimplätze

Individualwohnheimplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern die Kochgelegenheit im Wohnschlafraum untergebracht werden soll, muss der Raum entsprechend größer als 14 Quadratmeter geplant werden.

3.3.2 Wohnheimplätze

Wohnheimplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person, einem Wohnschlafraum von mindestens 14 Quadratmetern je Person und mit Sanitärräumen für maximal zwei Personen zu errichten.

3.3.3 Gemeinschaftsräume

Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner für jedes Wohnheim mit bis zu 60 Wohnheimplätzen vorzusehen, deren Gesamtfläche mindestens ein Quadratmeter je Wohnheimplatz beträgt und die nicht im Kellergeschoss im Sinne von § 2 Absatz 5 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung liegen. Für größere Wohnheime mit mehr als 60 Wohnheimplätzen und mehreren Eingängen sind darüber hinaus zusätzlich 0,5 Quadratmeter je weiterem Wohnheimplatz hinzuzurechnen. Insgesamt müssen je Wohnheim nicht mehr als 100 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche errichtet werden. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

3.3.4 Abweichung von Flächenvorgaben

Bei Baumaßnahmen gemäß Nummer 2 Buchstaben b) und c) kann in Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium eine Abweichung von den Flächenvorgaben zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen im Sinne eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

3.3.5 Barrierefreiheit

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 WFB zu erfüllen. Förderrechtlich gilt für den Duschplatz eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.

3.4 Abweichende Grundsätze bei Modernisierung

Mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen soll der Gebrauchswert der Wohnheimplätze nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und die Energieeffizienz erhöht werden. Die Vorgaben zu den städtebaulichen Qualitäten und den Wohnqualitäten nach Nummer 3.1, 3.2 und 3.3 gelten daher nicht für die Förderung von Modernisierungen nach Nummer 2 Buchstabe d).

4**Art und Umfang der Förderung****4.1. Neubau und Neuschaffung**

Für den Neubau und die Neuschaffung werden je nach Standort des geförderten Wohnheims Förderpauschalen gewährt. Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle in An-

lage 3 der WFB mit den abweichenden Regelungen für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster.

4.1.1

Die Förderpauschalen betragen für jeden Individualwohnheimplatz:

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau Nummer 2 Buchstabe a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	55 300 Euro	41 500 Euro
M 4	60 300 Euro	45 000 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	62 800 Euro	47 000 Euro

4.1.2

Sie betragen je Wohnheimplatz für jede weitere Person in einer Wohngemeinschaft:

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau Nummer 2 Buchstabe a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	50 000 Euro	38 000 Euro
M 4	55 000 Euro	41 500 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	57 500 Euro	43 000 Euro

4.1.3

Für jedes weitere Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 entsprechen muss, beträgt die Förderpauschale 5 000 Euro.

4.1.4

Werden im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnheimplätzen auch Gemeinschaftsräume neu geschaffen, beträgt die Förderpauschale pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche:

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau Nummer 2 Buchstabe a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	2 200 Euro	1 650 Euro
M 4	2 400 Euro	1 800 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	2 600 Euro	1 950 Euro

4.1.5 Berechnung der Baudarlehen

Zur Berechnung der flächenbezogenen Baudarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen.

Neben der Förderpauschale je Wohnheimplatz können Zusatzdarlehen entsprechend Nummer 2.5.2.2 WFB für Aufzüge, Nummer 2.5.2.3 WFB für besondere Wohnumfeldqualitäten, Nummer 2.5.2.5 WFB für Passivhäuser, Nummer 2.5.2.6 WFB für rollstuhlgerechten Wohnraum, Nummer 2.5.2.7 WFB für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten, Nummer 2.5.2.8 WFB für Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung und Nummer 2.5.2.9 WFB für Bauen mit Holz sowie nach Nummer 4 WFB für standortbedingte Mehrkosten pro Wohnheimplatz gewährt werden.

Wohnheimplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Das ermittelte Baudarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

4.2 Modernisierung

Die Förderung von Baumaßnahmen nach Nummer 2 Buchstabe d) erfolgt mit einem Baudarlehen von bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten.

Das Darlehen beträgt bis zu 50 000 Euro je modernisiertem Wohnheimplatz. Für die Berechnung werden die Wohnheimplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 4.5 WFB gilt entsprechend.

5

Miet- und Belegungsbindung

5.1 Belegungsbindung

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von wahlweise 20 oder 25 oder 30 Jahren an Studierende oder Auszubildende zu überlassen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Studierende haben ihre Wohnberechtigung gegenüber der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung durch eine Studienbescheinigung nachzuweisen, Auszubildende über eine Bescheinigung des Arbeitgebers. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner beizufügen sind.

5.2 Dauer der Bindung

Die Zweckbindung (Miete und Belegung) beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnheimplätze folgt und endet mit Ablauf von 20 oder 25 oder 30 Jahren. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

5.3 Bindungsverlängerung

Auf Antrag kann entsprechend den Regelungen der Nummer 2.3.3 WFB eine Bindungsverlängerung bewilligt werden.

6

Höchstzulässige Miete je Wohnheimplatz

6.1 Bewilligungsmiete bei Neubau und Neuschaffung

In der Förderzusage darf je Wohnheimplatz für den Zeitraum der Belegungsbindung höchstens eine monatliche Nettokaltmiete (Bewilligungsmiete) festgelegt werden, die nachfolgende Beträge nicht überschreitet:

In Gemeinden mit Mietniveau	Bewilligungsmiete je Wohnheimplatz	Miete je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche
M 1 – M 3	165 Euro	6,20 Euro
M 4	175 Euro	6,50 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	185 Euro	7,00 Euro

Bei Wohnheimplätzen im Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1 WFB) darf höchstens eine Miete festgelegt werden, die die Miete nach Satz 1 (Tabelle) um 7,50 Euro je Wohnheimplatz beziehungsweise um 0,50 Euro je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche übersteigt.

Die oder der Verfügungsberechtigte hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, im Mietvertrag für den Wohnheimplatz höchstens eine Nettokaltmiete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Nettokaltmiete (Bewilligungsmiete) zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

6.2 Mietvertragliche Nebenleistungen

Im Falle der Erstausrüstung mit Einbaumöbeln darf je Wohnheimplatz zusätzlich ein monatlicher Möblierungszuschlag von höchstens 40 Euro erhoben werden.

Für Gemeinschaftsräume darf mit den Mieterinnen oder Mietern geförderter Plätze ein anteiliges monatliches Entgelt vereinbart und zusammen mit der Miete eingezogen werden. Das anteilige Entgelt wird ermittelt, indem die sich nach Nummer 6.1 Satz 1 Spalte 3 der Tabelle beziehungsweise Nummer 6.1 Sätze 2 und 3 ergebende Miete für die gesamte Gemeinschaftsraumfläche gleichmäßig auf die Anzahl der Wohnheimplätze umgelegt wird. Num-

mer 6.1 Satz 3 gilt auch für die Miete der Gemeinschaftsräume, nicht jedoch für den Möblierungszuschlag.

6.3 Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete, dem Entgelt für den Gemeinschaftsraum und dem Möblierungszuschlag darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.

Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

6.4 Bewilligungsmiete nach Modernisierung

Für eine Förderung nach Nummer 2 Buchstabe d) wird in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Wohnheimplatz und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche von bis zu 90 Prozent der sich aus Nummer 6.1 Satz 1 (Tabelle) ergebenden Bewilligungsmiete festgesetzt. Die Nummern 6.2 und 6.3 gelten entsprechend.

7

Rechtsnachfolger

Die Bindungen nach Nummer 5 und 6 gelten auch für die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

8

Darlehensbedingungen

Es gelten die Darlehensbedingungen, die Auszahlungsbedingungen und das Auszahlungsverfahren bei der Förderung für Mietwohnungen gemäß Nummern 7.1 und 8 WFB entsprechend.

Abweichend von Nummer 7.1.2 Satz 1 WFB beträgt der Tilgungssatz 2 Prozent. Die Sätze 2 und 3 der Nummer 7.1.2 WFB kommen nicht zur Anwendung.

Die Auszahlung des Baudarlehens für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4.2 erfolgt entsprechend nach Nummer 8.1 Buchstabe a) WFB.

9

Tilgungsnachlass

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden:

- a) In Gemeinden der Mietniveaus M 1 bis M 3 wird bei der Förderung ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 Prozent und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 bis zur Höhe von 30 Prozent der sich auf die Nummern 4.1 oder 4.2 beziehenden Baudarlehen gewährt. Beträgt die Dauer der Belegungsbindung nach Nummer 5.1 insgesamt 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht werden.
- b) Abweichend davon wird auf die Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.6 bis 2.5.2.9 WFB sowie bei Darlehen nach Nummer 4 WFB ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Für das gewährte Darlehen einschließlich anteiligem Tilgungsnachlass ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent zu zahlen. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel zu stellen.

10

Anwendbarkeit der Wohnraumförderungsbestimmungen

Es gelten die allgemeinen Förder- und Finanzierungsgrundsätze nach Nummer 1 und 9 WFB, Nummer 4 Anlage 1 WFB und die Verfahrensregeln nach Anlage 2 WFB entsprechend. Für die Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung gilt Nummer 1.6.2.3 WFB in

Verbindung mit Nummer 9 dieser Bestimmungen entsprechend.

11

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten tritt der Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Studierendenwohnheimbestimmungen“ (SWB 2019) vom 21. Februar 2013 (MBL NRW. S. 98), der zuletzt durch Runderlass vom 15. Februar 2019 (MBL NRW. S. 84) geändert worden ist, außer Kraft.

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die SWB 2019 angewendet werden.

– MBL NRW. 2020 S. 63

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Runderlass des Ministeriums für Heimat,
Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 402-2010-698/19 –

Vom 4. Februar 2020

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeine Grundsätze**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
 - 1.2 Begünstigter Personenkreis
 - 1.3 Förderfähiger Wohnraum
 - 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
 - 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
 - 1.6 Finanzierungsgrundsätze
- 2 Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand**
 - 2.1 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen
 - 2.2 Zielgruppe
 - 2.3 Belegungsbindung
 - 2.4 Miete und Mietbindung
 - 2.5 Art und Höhe der Förderung
 - 2.6 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende
- 3 Regelungen für Gruppenwohnungen**
 - 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
 - 3.2 Grundrisse und Wohnqualitäten
 - 3.3 Belegung und Zweckbindung
 - 3.4 Miete und Mietbindung
 - 3.5 Art und Höhe der Förderung
 - 3.6 Zusatzdarlehen
- 4 Darlehen für standortbedingte Mehrkosten**
- 5 Förderung selbst genutzten Wohnraums**
 - 5.1 Förderobjekte und Wohnqualitäten
 - 5.2 Zielgruppe
 - 5.3 Zweckbindung
 - 5.4 Art und Höhe der Förderung
 - 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums
 - 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
 - 5.7 Tragbarkeit der Belastung
 - 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung
 - 5.9 Darlehensbedingungen
 - 5.10 Auszahlung der Baudarlehen

6 Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung

- 6.1 Fördervoraussetzungen
- 6.2 Höhe der Förderung
- 6.3 Darlehensbedingungen

7 Darlehensbedingungen für Mietwohnraumförderung

- 7.1 Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume
- 7.2 Tilgungsnachlass

8 Auszahlung der Baudarlehen**9 Belege****10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung**

- 10.1 Inkrafttreten, Außerkrafttreten
- 10.2 Übergangsregelung
- 10.3 Nachfolgenutzung von gefördertem Wohnraum für Flüchtlinge

Anlage 1:**Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen**

- 1 Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen
 - 1.1 Städtebauliche Qualitäten
 - 1.2 Barrierefreies Bauen
 - 1.3 Grundrisse und Wohnqualität
 - 1.4 Wohnflächenobergrenzen
 - 1.5 (nicht besetzt)
 - 1.6 Angemessenheit der Kosten
 - 1.7 Energetischer Standard
- 2 (nicht besetzt)
- 3 Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht
- 4 Hinweisschild

Anlage 2:**Verfahrensgrundsätze für die öffentliche Wohnraumförderung**

- 1 Antrags- und Bewilligungsverfahren
 - 1.1 Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden
 - 1.2 Förderantrag
 - 1.3 Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung
 - 1.4 Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
 - 1.5 Förderzusage
 - 1.6 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
 - 1.7 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit
 - 1.8 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK
- 2 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung
 - 2.1 Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen
 - 2.2 Sicherung der bewilligten Darlehen

Anlage 3:**Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen****1****Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772), in der jeweils geltenden Fassung, und dieser Bestimmungen bewilligt. Soweit nachfolgend § 13 Absatz 1 WFNG NRW zitiert ist, gelten folgende mit

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 13. November 2018 (MBL. NRW. S. 719) bekannt gegebenen Einkommensgrenzen:

1-Personenhaushalt 19 350 Euro

2-Personenhaushalt 23 310 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 360 Euro.

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2886) geändert worden ist, erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 700 Euro.

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 (MBL. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch. Die Kriterien für die Zuteilung von Fördermitteln an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022: Förderjahr 2020“ (WoFP) vom 4. Februar 2020 in der jeweils geltenden Fassung.

1.2

Begünstigter Personenkreis

Gefördert wird Wohnraum für

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

1.3

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- c) die weiteren Vorgaben dieser Bestimmungen sowie ihrer Anlagen erfüllt.

Ersatzwohnraum ist nur dann förderfähig, wenn er zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt wird.

1.4

Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt.

Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, gilt als Vorhabenbeginn. Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden, soweit die Bewilligungsbehörde

nicht gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 dem vorzeitigen Baubeginn zustimmt.

Das Einholen von Angeboten sowie Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), Bodenuntersuchungen, das Herichten des Grundstücks und der Grunderwerb gelten nicht als Vorhabenbeginn.

1.5

Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger

1.5.1

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.

1.5.2

Zu den persönlichen Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

1.5.3

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit können bei der Errichtung oder dem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

1.5.4

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

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

1.6.2

Eigenleistung

1.6.2.1

Höhe der Eigenleistung

Als angemessen im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- a) 20 Prozent der Gesamtkosten bei der Förderung von Mietwohnungen, Gemeinschaftsräumen und Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur. Für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts gilt abweichend eine Eigenleistung von 10 Prozent als angemessen beziehungsweise
- b) 15 Prozent der Gesamtkosten bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum.

Bei der ausschließlichen Gewährung eines Darlehens für Menschen mit Schwerbehinderung nach Nummer 6 ist keine Eigenleistung erforderlich.

1.6.2.2

Arten der Eigenleistungen

Als Eigenleistung können eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und der Wert der Selbsthilfeleistungen berücksichtigt werden. Der Wert der Selbsthilfe als Finanzierungsmittel muss mit dem Betrag angesetzt werden, mit dem die vergleichbare Unternehmerleistung bei den Gesamtkosten als Wert angesetzt wurde. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

- a) Als Eigenleistung können in Fällen von Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) auch Fremdmittel berücksichtigt werden, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.
- b) In Fällen von Nummer 1.6.2.1 Buchstabe b) muss die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils, das sind 7,5 Prozent der Gesamtkosten, durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Sofern der Eigenleistungersatz nach Nummer 1.6.2.4 in Anspruch genommen wird, muss die Hälfte des reduzierten Mindesteigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

1.6.2.3

Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung bei der Mietwohnraumförderung

Die nach Nummer 7.2 zu gewährenden Tilgungsnachlässe können auf Antrag bis zur Hälfte auf den Betrag der nach Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) erforderlichen Höhe der Eigenleistung angerechnet werden. Die in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendigen höheren Fremdmittel können im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

Kommt die Anrechnung von Tilgungsnachlässen zur Anwendung, hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger unbeschadet der Nummer 9 spätestens sechs Monate nach Erhalt der letzten Rate des Förderdarlehens (Bezugsfertigkeit) einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung auf vorgeschriebenem Vordruck bei der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Gesamtkosten den der Bewilligung des Darlehens zugrundeliegenden Gesamtkosten entsprechen.

Sind die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten geringer als im Förderantrag veranschlagt, ist unter Berücksichtigung des nach Satz 1 anrechnungsfähigen Tilgungsnachlasses sicherzustellen, dass die entsprechend Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) erforderliche Eigenleistungsquote bezogen auf die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten nicht unterschritten wird.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger soll dafür Sorge tragen, dass gegebenenfalls die vorrangig im Grundbuch vor den Förderdarlehen dinglich gesicherten Fremdmittel in Höhe des Anrechnungsbetrages nach Satz 1 nicht abgenommen werden müssen oder vorzeitig zurückgeführt werden können. Kann die erforderliche Eigenleistungsquote nicht durch die Nichtabnahme oder Rückführung vorrangig gesicherter Fremdmittel erreicht werden, hat die Bewilligungsbehörde die Förderdarlehen und Tilgungsnachlässe neu zu berechnen und im erforderlichen Umfang durch Änderung der Förderzusage zu kürzen.

1.6.2.4

Eigenleistungersatz bei selbst genutztem Wohneigentum

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums kann auf Antrag ein Betrag in Höhe von 15 Prozent des Baudarlehens nach Nummern 5.4.1 und 5.4.2 als Ersatz der Eigenleistung nach Nummer 1.6.2.1 Buchstabe b) anerkannt werden. Das in diesem Fall wegen der reduzierten

Eigenleistung notwendige höhere Fremdmittel kann im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

1.6.3

Bedingungen für Fremdmittel

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

- für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden,
- bei der Förderung von Mietwohnraum mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zusätzlich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden und
- bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums mit einer Mindesttilgung von 2 Prozent zurückgeführt werden, sofern der Fremdmittelzins die Höhe von 4 Prozent nicht übersteigt.

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen.

Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen. Die NRW.BANK kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.

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

1.6.4

Kumulation

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach diesen Bestimmungen geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten abzüglich der zu erbringenden Eigenleistung nicht übersteigen.

2

Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand

2.1

Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1.1

Fördergegenstand

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnraum auch in der Form von

- Gruppenwohnungen,
- Mietefamilienhäusern und

- bindungsfreien Wohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),

die nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden können. Sollen in demselben Gebäude auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.

Im Folgenden ist unter Mietwohnung stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, bei der die Nutzerinnen oder die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen sind nicht förderfähig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann ausnahmsweise eine Förderung zulassen, zum Beispiel, wenn zur Erfüllung kommunaler Vorgaben geförderte und freifinanzierte Wohnungen in einem Objekt zu erstellen sind. In diesem Fall sind die geförderten Wohnungen zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen. Diese ist zur Erzielung weitgehender Kostengerechtigkeit so umfänglich, wie es rechtlich möglich ist, zu verselbstständigen. Die Teilungserklärung ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

2.1.2

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

- Bei der Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen können Gemeinschaftsräume gefördert werden, die der ausschließlichen Nutzung durch die Mieter vorbehalten sind.
- Unabhängig von oder im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnraum können bei Vorlage eines Nutzungskonzepts Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume) gefördert werden, die zur Nutzung durch die Bewohner des Quartiers, einen gemeinnützigen Verein, eine gemeinnützige Gesellschaft, kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt sind. Das Nutzungskonzept ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen und zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.

Die Räume müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die den Wohnflächenobergrenzen der Nummern 1.4.1 und 1.4.2 Anlage 1 entspricht beziehungsweise entsprechen und nach Umwandlung als geförderte Mietwohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A genutzt werden können. Räume, die zur gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.

2.1.3

Bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummern 2.1.1 und 2.1.2 gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnraum, Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

- in einem neuen selbstständigen Gebäude,
- durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

neu geschaffen werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn für sie die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden II. BV genannt) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Der Umbau von Gebäuden, für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt wurden, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor dem Umbau vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden.

2.2

Zielgruppe

Mietwohnungen können entweder für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder nach Maßgabe von Nummer 4.2 des WoFP für Begünstigte der Einkommensgruppe B zweckgebunden werden.

2.3

Belegungsbindung

2.3.1

Art der Belegungsrechte

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für Mietwohnungen zugunsten von Begünstigten der Einkommensgruppe A als Besetzungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW), im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW) festzulegen. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

Die Belegungsrechte werden für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 29 Nummer 8 WFNG NRW). Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Mietern Mietverträge abzuschließen,
- c) im Übrigen die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die einen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vorlegen und
- d) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen nach den Buchstaben a) bis c) hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse kann die neu geschaffene Wohnung abweichend von Satz 7 Buchstaben a) bis c) bei Erstvermietung auch Mietern überlassen werden, die den geänderten Wohnraum oder anderen Wohnraum im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der baulichen Maßnahmen bewohnt haben.

2.3.2

Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreiem Mietwohnraum ist ein Benennungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW) für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Benennungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung folgt. Das Benennungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.3.3

Bindungsverlängerung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau

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

2.3.3.1

Zur Unterstützung einer rechtzeitigen Prüfung kann die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 18 Monate vor Ablauf der Zweck- und Zinsbindung auf ein betroffenes Förderobjekt hinweisen.

Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

- a) nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiterhin ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
- b) die NRW.BANK die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers bestätigt.

2.3.3.2

Für das Bewilligungsverfahren gilt die Anlage 2 entsprechend, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist.

Spätestens 18 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung soll die Bewilligungsbehörde – soweit sie nicht selbst zuständig ist – bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 1.2.1 Satz 2 Anlage 2). Dabei ist zu prüfen, ob der betroffene Mietwohnraumbestand zum Beispiel hinsichtlich des berechtigten Personenkreises, der Wohnungsgrößen, des Objektzustands, der Lage (auch unter Quartiersgesichtspunkten) und der Qualitäten für eine Bindungsverlängerung geeignet ist.

Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt sind, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung um weitere 5 bis 15 Jahre, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen, unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen hin.

Nach Antragstellung durch die Förderempfängerin oder den Förderempfänger fordert die Bewilligungsbehörde entsprechend Nummer 1.2.2 Satz 3 Anlage 2 eine Entscheidung der NRW.BANK zu ihren beziehungsweise seinen persönlichen Voraussetzungen an.

Die Bewilligungsbehörde entscheidet in einem Änderungsbescheid zum Bewilligungsbescheid beziehungsweise zur Förderzusage nach vorgegebenem Muster über die Verlängerung unter Berücksichtigung der Entscheidung der NRW.BANK.

2.3.4

Bindungssicherung bei Darlehenskündigung

2.3.4.1

Fördergegenstand und Förderzweck

Für geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen können im Zusammenhang mit einem Eigentumswechsel, der im Zuge einer Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 1 WFNG NRW) oder eines freihändigen Verkaufs zur Abwendung einer Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 3 Satz 2 WFNG NRW) erfolgt ist, zur Sicherung zukünftiger Bindungen und angemessener Wohnraumversorgung neue Darlehen bis zur Höhe des durch die NRW.BANK nach einer Kündigung fällig gestellten Darlehenskapitalbetrages bewilligt werden. Das neue Darlehen dient ausschließlich zur Rückführung des fälligen Darlehenskapitalbetrages und gelangt nicht zur Auszahlung.

2.3.4.2

Zweckbindungen

Die in der Förderzusage festzulegenden neuen Bedingungen orientieren sich bezüglich der zulässigen Miete, des begünstigten Personenkreises und der Bindungsdauer an den im Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Rahmenbedingungen aus der ursprünglichen Förderung. Die zulässige Mietentwicklung richtet sich nach Nummer 2.4.2 Buchstabe b). Die neu getroffenen Regelungen ersetzen die bisher getroffenen Zweckbindungen (§ 23 Absatz 3 Satz 4 WFNG NRW).

2.3.4.3

Antragstellungs- und Bewilligungsverfahren

Für das Bewilligungsverfahren gilt die Anlage 2 entsprechend. Die Erwerberin oder der Erwerber des Förderobjekts stellt nach Absprache mit der NRW.BANK bei der Bewilligungsbehörde einen Antrag auf Bewilligung neuer Darlehen.

Nach Abstimmung der zukünftigen Zweckbindungen und der Konditionen des Darlehensvertrages zwischen der Erwerberin oder dem Erwerber, der NRW.BANK und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium sowie nach der Entscheidung der NRW.BANK über die persönlichen Voraussetzungen der Erwerberin oder des Erwerbers gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW, erlässt die Bewilligungsbehörde eine Förderzusage auf der Grundlage der zwischen den Beteiligten ausgehandelten Bedingungen.

2.3.4.4

Darlehensvereinbarung

Auf der Grundlage der Förderzusage schließt die NRW.BANK mit der Erwerberin oder dem Erwerber einen Darlehensvertrag. In dem Darlehensvertrag sind die zuvor ausgehandelten Auflagen und Bedingungen der Förderzusage zu übernehmen.

2.4

Miete und Mietbindung

2.4.1

Höhe der Miete bei Erstbezug

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	5,80 Euro	6,50 Euro
M 4	6,20 Euro	7,00 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle in Anlage 3.

Für Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster darf abweichend von Satz 1 eine monatliche Miete von höchstens 6,80 Euro (Einkommensgruppe A) und 7,60 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt werden.

2.4.1.1

Erhöhungsbeträge zur Miete oder Unterschreitung

Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) darf die in der Förderzusage festzusetzende Bewilligungsmiete um 0,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren. Dies gilt beispielsweise, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird. Bei einer Wärmelieferung in Form von Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) muss die Miete für die Einkommensgruppe A unterschreiten. Die Bewilligungsbehörde legt die erforderliche Unterschreitung in Abhängigkeit von der Qualität der Ersatzwohnung fest.

2.4.1.2

Maßgebliche Wohnfläche und Abstellflächen

Bei der Berechnung der zulässigen Miete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätzen 6 bis 8 der Anlage 1 genannte Wohnfläche zugrunde zu le-

gen. Sofern keine ausreichend großen Abstellflächen im Sinne von § 47 Absatz 4 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BauO NRW 2018 genannt) außerhalb der Wohnung geschaffen werden, sind von der tatsächlichen Wohnfläche angemessene Quadratmeter abzuziehen. Derselbe Abzug gilt auch zur Bestimmung der Wohnfläche bei der Erteilung eines gezielten Wohnberechtigungsscheins oder der Nutzung eines bereits erteilten allgemeinen Wohnberechtigungsscheins.

2.4.2

Mieterhöhungen und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich im Förderantrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt und
- im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach Nummer 2.3.3 verlängerten) Mietbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von § 559 BGB Mieterhöhungen zulassen. Bei der Bestimmung der zulässigen Mieterhöhung sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Mieterhöhung zulassen.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag (auch bei Zwischenvermietung) ist ein Hinweis auf § 16 WFNG NRW aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten der Vermieterin oder des Vermieters auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolge oder Gesamtrechtsnachfolge) übergehen. Während der Dauer der Bindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in der Förderzusage vereinbarten Mietbindung – vereinbart werden. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB sind unzulässig.

2.4.3

Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertraglichen Nebenleistungen vereinbart werden:

2.4.3.1

Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume nach Nummer 2.1.2 Buchstabe a) darf mit den Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.

2.4.3.2

Betreuungspauschale

Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 Euro monatlich pro Haushalt erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 Prozent jährlich erhöht werden.

Wird die Überlassung einer geförderten Mietwohnung mit einem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden, bedarf die Vereinbarung der hierauf entfallenden Entgelte der Abstimmung mit der fachlich zuständigen Behörde, zum Beispiel dem Träger der Kosten der Unterkunft oder der nach dem Wohn- und Teilhabegesetz vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WTG genannt) zuständigen Behörde. Die Kündigung eines solchen Vertrags soll das Mietverhältnis unberührt lassen.

2.4.3.3

Möblierungszuschlag

Bei der Förderung von Mietwohnraum für Studierende, der mit Einbaumöbeln ausgestattet ist, darf gegen nachvollziehbare Aufstellung der voraussichtlichen Anschaffungskosten neben der Bewilligungsmiete ein monatliches Entgelt von bis zu 40 Euro pro Wohnung vereinbart werden.

2.4.3.4

Stellplätze und Garagen

Die Koppelung der entgeltlichen Vermietung von PKW-Stellplätzen mit der Bewilligungsmiete ist unzulässig. Garagen oder überdachte Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser sind im selben Mietvertrag mit dem Wohnraum zu vermieten, wobei die Miete für eine Garage 30 Euro und für einen überdachten Stellplatz 20 Euro nicht übersteigen und um maximal 1,5 Prozent jährlich erhöht werden darf.

2.4.3.5

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbauküchen) nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

2.4.4

Betriebskosten und Kautions

Neben der Bewilligungsmiete und gegebenenfalls zugelassenen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummern 2.4.1 bis 2.4.3 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) gemäß § 551 BGB erhoben werden.

2.5

Art und Höhe der Förderung

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum werden folgende Baudarlehen gewährt:

2.5.1

Grundpauschale

2.5.1.1

Neubau

Bei der Förderung des Neubaus nach Nummer 2.1.3 Buchstabe a) beträgt die Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwoh-

nung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	1980 Euro	1150 Euro
M 4	2150 Euro	1400 Euro

Bei der Förderung von Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster beträgt die Grundpauschale abweichend von Satz 1 bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe A höchstens 2250 Euro und bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe B höchstens 1450 Euro. Für die Förderung des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1.1 Buchstabe c) werden 60 Prozent der Grundpauschale für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1.2 wird eine Grundpauschale für die Einkommensgruppe A gewährt.

2.5.1.2

Neuschaffung im Bestand

Bei der Förderung der Neuschaffung durch Baumaßnahmen nach Nummer 2.1.3 Buchstaben b) und c) beträgt die Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	1400 Euro	850 Euro
M 4	1540 Euro	1000 Euro

Bei der Förderung von Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster beträgt die Grundpauschale abweichend von Satz 1 bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe A höchstens 1640 Euro und bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe B höchstens 1040 Euro. Nummer 2.5.1.1 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

2.5.2

Zusatzdarlehen bei der Förderung des Neubaus und der Neuschaffung im Bestand

2.5.2.1

Kleine Wohnungen

Für Wohnungen, Appartements in Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume bis zu einer Größe von 55 Quadratmetern wird unabhängig von der Anzahl der Zimmer die Grundpauschale um 5000 Euro pro Wohnung erhöht.

2.5.2.2

Aufzugsdarlehen

Werden ein Aufzug oder mehrere Aufzüge errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 15000 Euro pro Aufzug zuzüglich 10000 Euro je erschlossenem Geschoss, maximal 55000 Euro gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzugs, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaß 1,10 Meter x 2,10 Meter), beträgt das Zusatzdarlehen 25000 Euro pro Aufzug zuzüglich 10000 Euro je erschlossenem Geschoss, maximal 65000 Euro. Das Erdgeschoss und der Keller zählen als Geschoss.

2.5.2.3

Besondere Wohnumfeldqualitäten

Sofern über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende, besonders qualitativ hochwertige Anlagen auf dem Baugrundstück hergestellt werden, die

- a) an den besonderen Bedürfnissen erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (zum Beispiel Sinnesgarten),

- b) der Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes dienen (zum Beispiel Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder),
- c) alternative, barrierefrei erreichbare Nahmobilitätsangebote bieten (zum Beispiel Carsharing, Abstellanlagen für (Lasten-) Fahrräder, Ladestationen für Elektromobilität), wenn gleichzeitig der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel maximal 0,5 pro Wohnung beträgt oder
- d) der Klimaanpassung dienen (zum Beispiel Dach- oder Fassadenbegrünung),

kann jeweils ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der Herstellungskosten, je Maßnahme maximal in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche, gewährt werden. Nummern 4.3 und 4.5 gelten entsprechend.

2.5.2.4

Mieteinfamilienhäuser und Familienwohnungen

Für Mieteinfamilienhäuser (eigenheimähnliche, familienfreundliche Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil) kann ein Zusatzdarlehen von 10 000 Euro pro Haus gewährt werden. Für große Familienwohnungen ab fünf Zimmern mit zweiter Toilette kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5 000 Euro pro Wohnung gewährt werden.

2.5.2.5

Passivhäuser

Für Mietwohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 150 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

2.5.2.6

Wohnraum für Rollstuhlnutzende

Der Bau von Wohnraum für Rollstuhlnutzende entsprechend den Vorgaben in Nummer 1.2.3 Anlage 1 wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7 000 Euro pro Wohnung gefördert, wenn die Wohnungen Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Das Zusatzdarlehen wird darüber hinaus für folgende Ausstattungsmerkmale erhöht:

- a) für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauszugang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 000 Euro,
- b) für jede Tür in Wohnung oder Gebäude mit elektrischer Bedienung pauschal um 1 500 Euro und
- c) für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 5 000 Euro.

Der erhöhte Flächenbedarf für zusätzliche Bewegungsflächen in der Wohnung wird durch die Anerkennung erhöhter Wohnflächenobergrenzen für Rollstuhlnutzerwohnungen nach Nummer 1.4.1 Buchstabe b) Spalte 3 der Tabelle Anlage 1 gefördert.

Der erhöhte Flächenbedarf für einen Rollstuhlabbstellplatz in der Wohnung wird durch Anerkennung einer planerisch begründeten Überschreitung nach Nummer 1.4.2 Anlage 1 gefördert.

2.5.2.7

Städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten

Für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei baulichen Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 Buchstaben b) und c) in Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalebereich liegen, kann ein zusätzliches Darlehen in Höhe von bis zu 600 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden. Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein. Nummern 4.3 und 4.5 gelten entsprechend.

2.5.2.8

Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung

Der Bau von Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7 000 Euro pro Wohnung gefördert, wenn

- a) ein besonderer Bedarf an entsprechendem Wohnraum durch die zuständige Stelle nach Vorlage eines Konzeptes zum inklusiven Wohnen und Betreuen bestätigt und
- b) für den Wohnraum eine besondere Zweckbindung für diese Personengruppe eingeräumt wird.

Die Gewährung eines Darlehens nach Nummer 6 (Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung) ist in diesen Fällen ausgeschlossen.

2.5.2.9

Bauen mit Holz

Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 0,80 Euro je Kilogramm Holz gefördert werden, maximal 15 000 Euro je Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird.

Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz

- a) fest im Gebäude verbaut ist und
- b) aus nachhaltigen Quellen stammt.

Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.

Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. Nummern 4.3 Buchstabe b) und 4.5 gelten entsprechend.

2.5.3

Berechnung des Baudarlehens

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätzen 6 bis 8 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zuzüglich der nach Nummer 1.4.2 Anlage 1 genehmigten Wohnflächenüberschreitungen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne als förderfähig anerkannte zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung sowie kostenabhängige Darlehensbestandteile auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Bei der Förderung nach Nummer 2.1.3 Buchstaben b) und c) ist das Baudarlehen (Grundpauschale zuzüglich Zusatzdarlehen) auf die nach der II. BV ermittelten Höhe der Baukosten (inklusive Baunebenkosten) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 entsprechend.

2.6

Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Miet- und Belegungsbindung abweichend von Nummer 2.3.1 Satz 4 mit dem Nachweis, dass die gewährten

Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird.

3

Regelungen für Gruppenwohnungen

3.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für alle Wohnungssuchenden, insbesondere aber auch für Studierende sowie für ältere Menschen und für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulant betreute Gruppen) werden Gruppenwohnungen gefördert. Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person selbstbestimmt zur Miete einen individuellen Wohnbereich bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Gruppenwohnungen sind so zu planen, dass durch den Grundriss, insbesondere die zentrale Anordnung der Gemeinschaftsflächen, die Rahmenbedingungen für die Kombination einer eigenen Häuslichkeit mit den Vorzügen des Wohnens in Gemeinschaft geschaffen werden. In einem Konzept sind sowohl Planungen für eine nachhaltige Nutzung bei veränderter Belegung als auch Art und Umfang der gegebenenfalls angebotenen Betreuung darzustellen.

Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. Für Gruppenwohnungen gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmt ist.

Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählen Dienstzimmer innerhalb von Gruppenwohnungen, wenn sie ausschließlich für Zwecke der Wohngruppe bestimmt sind und Gästezimmer, sofern sie ausschließlich durch Angehörige der Mieterinnen und Mieter genutzt werden.

3.2

Grundrisse und Wohnqualitäten

Um Gruppenwohnungen nachhaltig vermietbar zu gestalten und insbesondere bei zunehmendem Betreuungsbedarf dauerhaft nutzbar zu machen, sind die nachfolgend beschriebenen Anforderungen zu erfüllen:

Soweit diese Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des WTG, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WTG DVO genannt) einzuhalten.

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Gruppenwohnungen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche mit Einbauküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten.

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage des vorzulegenden Nutzungskonzepts so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet ist. Die Gruppenwohnungen sind baulich so zu gestalten, dass sie entsprechend den Vorgaben in Nummer 1.2.3 Anlage 1 jeweils von mindestens zwei rollstuhlnutzenden Personen bewohnt werden können. In Gruppenwohnungen für weniger als neun Personen reicht es aus, wenn ein Appartement für eine rollstuhlnutzende Person baulich hergerichtet wird.

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt abweichend von Nummer 1.4.1 Anlage 1 pro Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen. Sofern Gruppenwohnungen auf

mehr als einer Ebene geplant werden, ist die interne Erschließung über eine wohnungsinterne Treppe und einen wohnungsinternen Aufzug zu gewährleisten, durch den die Ebenen unmittelbar miteinander verbunden werden.

3.2.1

Individualbereiche

3.2.1.1

Gruppenwohnungen mit Appartements

Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Kochzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden.

3.2.1.2

Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen

Wohnschlafräume ohne eigene Kochzeile sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderfähig. Dazu ist das auf den abweichenden Bedarf der Zielgruppe zugeschnittene Nutzungskonzept mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

3.2.2

Gemeinschaftsbereiche

Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein.

Vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung ist ein Freisitz mit einer ausreichenden Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe vorzusehen. Alternativ können bei entsprechender Begründung im Betreuungskonzept Freisitze vor jedem Appartement oder Wohnschlafraum vorgesehen werden.

3.3

Belegung und Zweckbindung

Für die Belegung und Zweckbindung von Gruppenwohnungen gilt Nummer 2.3 (Belegungsbindung) mit der Maßgabe, dass

- a) Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B und
- b) alle Wohnschlafräume, sofern nach Nummer 3.2.1.2 Satz 1 ausnahmsweise zugelassen, innerhalb einer Gruppenwohnung entweder nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur der Einkommensgruppe B

zu überlassen sind.

Im Falle des Satzes 1 Buchstabe b) ist ein gezielter Wohnberechtigungsschein für den Wohnschlafraum nebst anteiliger Gemeinschaftsfläche vorzulegen.

3.4

Miete und Mietbindung

Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den individuellen Wohnbereich (Appartement oder Wohnschlafraum) einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete für den Individualwohnraum und die Höhe des Nutzungsentgelts für die Gemeinschaftsfläche richten sich nach Nummer 2.4. Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen.

Sofern die Appartements oder Wohnschlafräume mit Einbaumöbeln ausgestattet werden, darf gegen nachvollziehbare Aufstellung der voraussichtlichen Anschaffungskosten neben der Miete als Möblierungszuschlag ein monatliches Entgelt von bis zu 40 Euro pro Appartement oder Wohnschlafraum als mietvertragliche Nebenleistung vereinbart werden.

Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in

vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden.

3.5

Art und Höhe der Förderung

Für die Förderung von Gruppenwohnungen werden pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie gegebenenfalls Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 4 (standortbedingte Mehrkosten) und 6 (Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung) gewährt.

Bei Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen wird kein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.1 (kleine Wohnungen) bewilligt. Bei der Ermittlung der Förderpauschale ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter pro Person, zugrunde zu legen. Die ermittelte Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden.

Für die Ausstattung der Gemeinschaftsfläche nach Nummer 3.2 Satz 3 erhöht sich das Baudarlehen um 15000 Euro. Bei Gruppenwohnungen für mehr als vier Personen wird das Baudarlehen ab der fünften Person um weitere 2000 Euro pro Person erhöht.

Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Die individuellen Wohnbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

3.6

Zusatzdarlehen

3.6.1

Pflegebäder

Für den Einbau eines zusätzlichen Pflegebades kann ein Zusatzdarlehen von 20000 Euro pro Pflegebad gewährt werden.

3.6.2

Baulicher Mehraufwand infolge von bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen

Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5000 Euro pro Appartement oder als förderfähig anerkanntem Wohnschlafraum der Gruppenwohnung gewährt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel beispielsweise aus Brandschutzgutachten oder Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt wurden.

4

Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten

4.1

Fördervoraussetzungen

Ziel ist es, Flächen, die den Standortqualitäten der Nummer 1.1.2 Anlage 1 entsprechen, für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, geförderte Gruppenwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung für die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung geeignet und bestimmt sind, zu schaffen. Abweichend davon kann in Gebieten mit beschlossenen Quartierskonzepten das Zusatzdarlehen nach Nummer 4.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug

zu nehmen oder vorzusehen, die für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

4.2

Fördergegenstand

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- Sicherungsmaßnahmen (zum Beispiel Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
- Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (zum Beispiel Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden),
- Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen),
- Maßnahmen auf dem Grundstück außerhalb des Baukörpers für erhöhten, standortbedingten Lärmschutz, soweit dies zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Standortqualitäten gemäß Nummer 1.1.2 Buchstabe a) Anlage 1 erforderlich ist (zum Beispiel Lärmschutzwände) sowie
- standortbedingte Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen (zum Beispiel Abstützen von Nachbarbebauung oder zusätzliche Baumaßnahmen bei topografischen Besonderheiten) oder Hochwasserschutzmaßnahmen.

4.3

Förderfähige Kosten

Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten und aus Rechnungen oder Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Der förderfähige Anteil der Kosten für die Standortaufbereitung ist wie folgt zu ermitteln.

- Anrechenbar sind die Kosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens (Mietwohnungen oder Plätze) oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche (Nettobauland) entfallen.
- Enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (zum Beispiel Gewerbeflächen oder frei finanzierte Wohnungen), sind die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Plätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohn- und Nutzfläche zu verteilen.
- Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann von dem vorgenannten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig ist.

4.4

Art und Höhe der Förderung

4.4.1

Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 4.2 wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der nach Nummer 4.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt. Es beträgt jedoch höchstens 20000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Appartements oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume

und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. Das Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

4.4.2

Das Darlehen wird nur im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnraum nach diesen Bestimmungen, nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)“ vom 4. Februar 2020 (MBl. NRW. S. 63) in der jeweils geltenden Fassung oder nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)“ vom 4. Februar 2020 (MBl. NRW. S. 60) in der jeweils geltenden Fassung gewährt.

4.5

Kostennachweis

Den Kostennachweis hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger mit der Anzeige der Fertigstellung der geförderten Maßnahmen (Nummer 4.2) – in Fällen der entsprechenden Anwendung gegebenenfalls der Fertigstellung des Gebäudes – in Form einer summarischen Kostenaufstellung zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Darlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Darlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist nicht möglich.

4.6

Vorhabenbeginn

Die Durchführung der standortbedingten Maßnahmen gilt nicht als Beginn des Bauvorhabens gemäß Nummer 1.4.

5

Förderung selbst genutzten Wohnraums

5.1

Förderobjekte und Wohnqualitäten

Gefördert werden Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen (Förderobjekte), die

- die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten und
- in denen ausweislich der technischen Unterlagen die Wohn- oder Schlafräume in erstmalig geschaffenen Förderobjekten nicht kleiner als 10 Quadratmeter sind.

Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung ist zudem ausgeschlossen, wenn in Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten oder bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten diejenigen Gesamtkosten überschreiten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind.

Bei der Förderung werden die folgenden Fördertatbestände unterschieden:

5.1.1

Die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau) sowie die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts durch Aufstockung eines Gebäudes oder Anbau an ein Gebäude (Erweiterung) und der Ersterwerb eines durch Neubau oder Erweiterung entstandenen Förderobjekts.

5.1.2

Die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts durch Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes und der Ersterwerb eines solchen Förderobjekts. Nummer 2.1.3 Satz 2 gilt sinngemäß.

5.1.3

Der Erwerb von vorhandenen Förderobjekten

Der Erwerb bestehender Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn diese die städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Buchstabe c) Anlage 1 sowie Nummer 1.1.2 Sätze 2 bis 4 Anlage 1 sinngemäß erfüllen und die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten beziehungsweise modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

5.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte mit mindestens

- einer volljährigen Person und einem Kind oder
- einer Person mit Schwerbehinderung,

deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt.

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

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

Für die Berücksichtigung der zum Haushalt gehörenden Personen und die Höhe der zu bewilligenden Mittel sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

5.3

Zweckbindung

Die Förderobjekte sind von den Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt beim Neubau und bei der Neuschaffung im Bestand mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb vorhandenen Wohnraums mit Übergang von Lasten und Nutzen auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. Sie endet mit Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der NRW.BANK und der zuständigen Stelle mitzuteilen.

5.4

Art und Höhe der Förderung

5.4.1

Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 4) dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohnraums nach Nummer 5.1 Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale
K 1	66 900 Euro
K 2	78 000 Euro
K 3	100 300 Euro
K 4	122 600 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien K 1 bis K 4 ergibt sich aus der Tabelle in Anlage 3.

5.4.2

Neben der Grundpauschale nach Nummer 5.4.1 können folgende Zusatzdarlehen gewährt werden:

- ein Familienbonus in Höhe von 17 000 Euro für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (so weit nicht bereits als Kind berücksichtigt),
- 10 000 Euro für barrierefreie Objekte entsprechend Nummern 1.2.1 Buchstaben a) bis d), 1.2.2 und 1.2.3 Anlage 1,
- ein Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz nach Nummer 2.5.2.9 oder für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4 sowie
- ein Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung nach Nummer 6.

5.4.3

Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Darlehen nach Nummer 5.4.1 und 5.4.2 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.

5.5

Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums

5.5.1

Zum Erwerb eines bezugsfertigen Eigenheims oder einer bezugsfertigen Eigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherrn (Ersterwerb im Sinne von § 29 Nummer 3 WFNG NRW) können der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber Fördermittel bewilligt werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nicht selbst eine Förderung des Bauvorhabens erhält. Selbsthilfeleistungen geringeren Umfangs, insbesondere das Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen. Weitere Selbsthilfeleistungen sind unbedenklich, wenn sie nach Erteilung der Förderzusage oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluss erbracht werden. Der Förderantrag der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden.

5.5.2

Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen (Notarvertrag), dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichsten Fördervoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Abschluss des Notarvertrages zustimmen. Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln gibt.

5.5.3

Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Fördermittel bewilligt werden, wenn der Notarvertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.5.4 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Fördermittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- die Bauherrin oder der Bauherr und die Ersterwerberin oder der Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurück zu gewähren haben (§ 346 BGB), wobei Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen sind,
- die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Notarvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (zum Beispiel Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von dieser oder diesem getragen worden sind und
- der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

5.5.4

In dem Notarvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage zur Auflage zu machen, sofern der Notarvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.5.3). Die im Notarvertrag getroffenen Regelungen müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Mai 2018 (BGBl. I S. 550) geändert worden ist, entsprechen. Werden der Grundstückskaufvertrag und der Werkvertrag getrennt abgeschlossen, gelten Satz 3 und die Nummern 5.5.2 und 5.5.3 sinngemäß für beide Verträge.

5.6

Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

5.6.1

Die Bewilligung von Fördermitteln für Objekte, die bereits gefördert worden sind, setzt voraus, dass die hierfür gewährten Fördermittel vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden.

5.6.2

Der Förderantrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden. Ein Entwurf des Vertrages ist dem Förderantrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5.5.3, ist der Förderantrag vor Bezug zu stellen. Nummer 5.5.4 Sätze 1 und 2 gelten entsprechend.

5.7

Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Belastung muss daher auf Dauer tragbar erscheinen. Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

830 Euro	für einen Einpersonenhaushalt
1 060 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt
270 Euro	für jede weitere Person

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) in der jeweils geltenden Fassung gerechnet. Einkünfte von Haushalt-angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet. Ein Anspruch auf Baukindergeld kann im Einzelfall auf Antrag berücksichtigt werden. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. Das Verfahren zur Tragbarkeitsberechnung und zur Lastenberechnung ergibt sich aus Nummer 1.3 der Anlage 2.

5.8

Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

5.8.1

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.8.2 anzusehen ist.

5.8.2

Die Förderung ist trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen ausgeschlossen, wenn und soweit sie offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls mit dem Ziel zu würdigen, den offensichtlich ungerechtfertigten Einsatz von Fördermitteln zu vermeiden.

Die Förderung ist insbesondere in der Regel dann nicht gerechtfertigt, wenn

- a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige beziehungsweise ein Haushaltsangehöriger nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (zum Beispiel Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene,
- b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Förderantrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde oder
- c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung unter Verwandten der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

5.9 Darlehensbedingungen

5.9.1

Bei Gewährung der Darlehen nach Nummer 5.4 sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

5.9.1.1

Zinsen

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfähigkeit mit 0,5 Prozent pro Jahr zu verzinsen. Bei den für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums gewährten Darlehen gilt anstelle der Bezugsfähigkeit der Tag der Vollauszahlung des Darlehens.

Nach Ablauf von 25 Jahren seit Bezugsfähigkeit ist das Darlehen mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen

Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen. Jeweils nach weiteren zehn Jahren erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Die Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. Wird bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen, dass das anrechenbare Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt, wird der Zinssatz einmalig für weitere fünf Jahre auf 0,5 Prozent gesenkt. Maßgeblich ist die zum Stichtag des Antrages auf Überprüfung des Einkommens geltende Einkommensgrenze.

Wird das Förderobjekt von Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) der Förderempfängerin oder des Förderempfängers genutzt, ist bei der Einkommensüberprüfung das Einkommen des nutzenden Haushalts maßgeblich.

Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.4.3 ist ab Bezugsfähigkeit beziehungsweise dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens abweichend von Satz 1 mit 1,12 Prozent jährlich zu verzinsen.

5.9.1.2

Tilgung

Das Baudarlehen nach Nummern 5.4.1 und 5.4.2 ist mit jährlich 1 Prozent – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen – zu tilgen.

Der Tilgungssatz für das Baudarlehen zum Erwerb bestehenden Wohnraums nach Nummer 5.1.3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.4.3 beträgt abweichend hiervon 2 Prozent.

5.9.1.3

Verwaltungskosten

Für das Baudarlehen und das Ergänzungsdarlehen sind jeweils ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 Prozent des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung der Darlehen um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

5.9.2

Gebäudeversicherung

Es muss eine Gebäudeversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein.

5.9.3

Tilgungsnachlass

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums kann auf Antrag in allen Kostenkategorien ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von bis zu 7,5 Prozent des nach Nummern 5.4.1 und 5.4.2 gewährten Baudarlehens gewährt werden. Auf die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.9 (Bauen mit Holz), 4 (standortbedingte Mehrkosten) und 6 (Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung) wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

5.10

Auszahlung der Baudarlehen

Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfähigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen. Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Darlehen aus,

sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.

Die Auszahlung aller Darlehen erfolgt einheitlich

- a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist, in drei Raten, und zwar

40 Prozent bei Baubeginn,

40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und

20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Abweichend hiervon werden Darlehen für standortbedingte Maßnahmen gemäß Nummer 4.2 in entsprechender Anwendung von Nummer 8.1 Buchstabe a) ausgezahlt. Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen.

- b) Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Nummern 5.1.1 und 5.1.2) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers oder mit ihrer oder seiner Zustimmung auf ein Konto der Bauherrin oder des Bauherrn auszuzahlen, wenn die in Satz 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
- c) Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 5.1.3) sind die bewilligten Baudarlehen nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf das Konto der Erwerberin oder des Erwerbers oder mit ihrer oder seiner Zustimmung auf ein Konto des Verkäufers oder der Verkäuferin auszuzahlen, wenn die in Satz 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Sofern die im Förderantrag angegebenen Modernisierungs- beziehungsweise Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

6

Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung

6.1

Fördervoraussetzungen

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen, sowie der Erweiterung um einzelne Räume im Bestand, die aufgrund des konkreten, individuellen Bedarfs von Menschen mit Schwerbehinderung erforderlich werden, können Darlehen bewilligt werden, wenn

- a) das anrechenbare Einkommen des begünstigten Haushalts die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht oder um bis zu 40 Prozent übersteigt;
- b) die zusätzliche Baumaßnahme (zum Beispiel Rampe, Hebeanlage sowie besondere Haustechnik oder Hauselektronik, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, Toilette) wegen der Art der Behinderung erforderlich ist und
- c) das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten der behindertengerechten Baumaßnahmen notwendig ist.

6.2

Höhe der Förderung

Das Darlehen beträgt je Wohnung höchstens

- a) 40 000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt und
- b) 20 000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt.

Das ermittelte Baudarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 2 000 Euro unterschreiten würde. Nummer 4.5 (Kostennachweis) gilt entsprechend.

6.3

Darlehensbedingungen

Wird das Darlehen nach Nummer 6 im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen nach Nummer 2 einschließlich Gruppenwohnungen nach Nummer 3 oder Eigentumsmaßnahmen nach Nummer 5 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen für Mietwohnungen nach Nummer 7 oder für Eigentumsmaßnahmen nach Nummer 5.9. Im Übrigen gilt:

- a) das Darlehen ist mit 0,5 Prozent zu verzinsen,
- b) das Darlehen ist mit jährlich 4 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen und
- c) für das Darlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent des Darlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent des Darlehens zu zahlen.

Nach Tilgung des Darlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben. Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

7

Darlehensbedingungen für Mietwohnraumförderung

7.1

Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

Für Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 3.5 einschließlich Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 3.6, 4 und 6 sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

7.1.1

Zinsen

Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen mit 0 Prozent bis zum Ablauf des fünfzehnten Jahres, danach mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst, soweit keine Bindungsverlängerung entsprechend Nummer 2.3.3 beantragt und bewilligt wird.

7.1.2

Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre

Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 Prozent oder auf Antrag jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

Im Förderantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt werden, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlaufjahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darlehensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 15, 20 beziehungsweise 25 Jahre eine erhöhte Tilgung gemäß nachstehender Tabelle zu entrichten:

	Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung / Tilgung		
	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Alle Mietniveaustufen	1,33 Prozent	1,25 Prozent	1,20 Prozent

Anschließend ist das Baudarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.

7.1.3

Verwaltungskosten

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent des Baudarlehens und ab

Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent des Baudarlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben. Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

7.1.4

Bildung von Sondereigentum

Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer des Bindungszeitraums kein Sondereigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

In begründeten Einzelfällen kann die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

7.2

Tilgungsnachlass

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden:

- a) In Gemeinden der Mietniveaus M 1 bis M 3 wird bei der Förderung ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 15 Prozent und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 Prozent der sich auf die Grundpauschale nach Nummern 2.5.1.1, 2.5.1.2 und 3.5 beziehenden Darlehenssumme sowie auf die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.1 bis 2.5.2.5 und 3.6 gewährt. Beträgt nach Nummer 2.3.1 die Dauer der Belegungsbindung 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht werden.
- b) In allen Mietniveaus wird auf Darlehen nach den Nummern 2.5.2.6 bis 2.5.2.9, 4 und 6 ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Für das gewährte Darlehen (inklusive anteiligem Tilgungsnachlass) ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent zu zahlen. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

8

Auszahlung der Baudarlehen

8.1

Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

- a) wenn es für Maßnahmen gemäß Nummer 4.2 gewährt wird, in drei Raten, und zwar
 - 20 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
 - 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
 - 25 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Förderobjekte;
- b) wenn es 25 000 Euro nicht übersteigt oder bei einer Förderung nach Nummer 6, die nicht im Zusammenhang mit einer anderen Förderung gewährt wird, in zwei Raten, und zwar
 - 50 Prozent bei Beginn der Maßnahme und
 - 50 Prozent bei Abschluss der Maßnahme sowie

c) in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar

- 20 Prozent bei Baubeginn,
- 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 35 Prozent bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

Im Falle der Neubauförderung von Mietwohnungen ist abweichend von Satz 2 Buchstabe c) vor der Auszahlung der ersten Rate die Fertigstellung der Bodenplatte nachzuweisen.

8.2

Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen.

8.3

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen.

8.4

Die Gebäudeversicherung muss gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein.

9

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

10.1

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt am 17. Februar 2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 26. Januar 2006 (MBl. NRW. S. 116), der zuletzt durch Runderlass vom 30. April 2019 (MBl. NRW. S. 193) geändert worden ist (im Folgenden WFB 2019 genannt), außer Kraft.

10.2

Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die WFB 2019 angewendet werden.

10.3

Nachfolgenutzung von gefördertem Wohnraum für Flüchtlinge

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe entfällt, ist der nach Nummern 3.2.1 oder 3.2.2 des Runderlasses des Ministe-

riums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ vom 17. Juni 2015 (MBL NRW. S. 417, im Folgenden RL Flü genannt), der durch Runderlass vom 29. Januar 2018 (MBL NRW. S. 67) aufgehoben wurde, geförderter Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach diesem Runderlass geförderter Wohnraum weiter zu nutzen. In diesem Fall ist die oder der Verfügungsberechtigte in einem Änderungsbescheid zu verpflichten,

- a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW an Berechtigte zu überlassen,
- b) im Mietvertrag bis zum Ende der Zweckbindung höchstens eine Miete zu vereinbaren, die im Jahr der Erteilung der Förderzusage gemäß Nummer 2.4.1 für vergleichbaren Wohnraum bei Erstbezug maßgeblich gewesen wäre, zuzüglich der nach Nummer 2.4.2 zulässigen Mietsteigerungen und
- c) die Folgenutzung des Mietwohnraums der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Nach Nummer 3.2.3 der RL Flü geförderter Wohnraum kann auf Antrag mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums wie nach diesen Bestimmungen geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum so hergerichtet hat, dass er die Qualitätsanforderungen der Nummer 1.3 Anlage 1 erfüllt. Für die Herrichtung der nach Nummer 1.3 Anlage 1 verlangten Qualitätsanforderungen kann ein Antrag auf Förderung nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Modernisierungsrichtlinie“ vom 29. Januar 2018 (MBL NRW. S. 67) in der jeweils geltenden Fassung gestellt werden.

Anlage 1: Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen

1

Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen

Zur Erreichung der Förderfähigkeit hat die Antragstellerin oder der Antragsteller die nachfolgenden Qualitäten im Rahmen ihrer oder seiner Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bewilligungsbehörde aufgrund des örtlichen Bedarfs insbesondere hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße und Zimmerzahl umzusetzen.

1.1

Städtebauliche Qualitäten

1.1.1

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf einer Fläche errichtet werden, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.1.2

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und
- c) das Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse enthält.

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, sowie Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern können abweichend von Satz 1 Buchstabe c) Gebäude mit nicht mehr als sieben Geschossen (einschließlich der Nicht-Vollgeschosse) gefördert werden.

Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen (30 Wohnungen bei Bauvorhaben ab fünf Vollgeschossen) an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. An städtebaulich integrierten Standorten können nach Abstim-

mung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mehr als vier beziehungsweise sieben Geschosse genehmigt werden, wenn ein wirksamer Bebauungsplan vorliegt, der eine höhere Bebauung zulässt oder die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben zu erfüllen hat. In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 Prozent der Wohnungen gefördert werden.

1.1.3

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe c) eine höhere Geschosshöhe zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist. Im Einzelfall können abweichende Regelungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

1.1.4

Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entspricht, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren:

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einer Bauherrschaft oder von mehreren Bauherrschaften errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens in entsprechender Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und des Finanzministeriums „Richtlinie für Planungswettbewerb“ vom 15. Mai 2014 (MBL NRW. S. 311), der am 31. Dezember 2019 außer Kraft getreten ist, zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen dem örtlichen Bedarf und den Qualitätsanforderungen dieser Anlage 1 entsprechen.

1.1.5

Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für die Neuschaffung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen, sofern diese nach Nummer 2.1.1 Satz 6 als förderfähig anerkannt sind.

1.2

Barrierefreies Bauen

1.2.1

Barrierefreiheit, Nachrüstbarkeit, Bewegungsflächen

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn diese unabhängig von der Gebäudeklasse und Anzahl der Geschosse die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 7. Dezember 2018 (MBL NRW. S. 775) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt) erfüllen.

Wird kein Aufzug eingebaut, sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Die Nachrüstbarkeit muss planerisch nachgewiesen werden.

Wohnungen einschließlich notwendiger Abstellflächen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. Bei Wohnungen für eine Person mit zwei Zimmern einschließlich von Appartements in Gruppenwohnungen können die gemäß DIN 18040-2:2011-09 in Verbindung mit Anlage A 4.2/3 VV TB NRW erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum planerisch nachgewiesen werden.

1.2.2

Mieteinfamilienhäuser und Maisonettewohnungen

Wohnraum in Mieteinfamilienhäusern und Maisonettewohnungen darf gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss beziehungsweise im Eingangsgeschoss erfüllt wird und sich in diesem Geschoss die Küche, mindestens ein Wohnraum sowie ein barrierefreier Sanitärraum befinden. Dieser darf auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

1.2.3

Wohnungen für Rollstuhlnutzende

Werden Wohnungen für Rollstuhlnutzende zweckgebunden, ist folgendes zu beachten:

- a) Die Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein und dürfen keine unteren Türanschläge und Schwellen aufweisen.
- b) Bei der Planung der Wohnungen sind zusätzliche Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 an Türen gemäß Nummer 4.3.3, an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen gemäß Nummer 4.5.2 Satz 2 und alle mit R gekennzeichneten Regelungen zu beachten.
- c) Bedienelemente und Stützen im Sinne der Nummer 5.5.3 Sätze 5 bis 8 der DIN 18040-2:2011-09 müssen nicht eingebaut werden, aber nachrüstbar sein.
- d) Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden.
- e) Das Achsmaß von Greifhöhen und Bedienhöhen von Türdrückern darf auch in Gebäuden mit Wohnungen für Rollstuhlnutzende innerhalb und außerhalb der Wohnung zwischen 85 und 105 Zentimetern betragen.

1.3

Grundrisse und Wohnqualität

1.3.1

Mietwohnungen

Der Wohnungsgrundriss soll zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet, von guter Wohnqualität, wohn technisch zweckmäßig sein und darf nicht im Kellergeschoss im Sinne von § 2 Absatz 5 BauO NRW 2018 liegen. Den Wohnbedürfnissen von Kindern und Alleinerziehenden ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als zehn Quadratmeter Wohnfläche enthalten, werden nicht gefördert, sofern es sich nicht um Wohnungen für eine Person handelt. Bei Wohnungen für eine Person dürfen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst werden, es sei denn, es handelt sich um ein Appartement einer Gruppenwohnung. Jede geförderte Wohnung ist mit einer ausreichend großen Abstellfläche, einem Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) und angemessen großen Wasch- und Trockenräumen auszustatten. Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften.

1.3.2

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume sollen in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden. Die Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 gelten entsprechend.

1.3.3

(nicht besetzt)

1.3.4

Bindungsfreie Wohnungen und Ersatzwohnungen

1.3.4.1

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 erfüllen.

1.3.4.2

Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde die Förderung auch dann gewähren, wenn die Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnungen liegen.

1.3.4.3

Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als zehn Quadratmeter sein.

1.3.4.4

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Förderantrag beizufügen.

1.3.4.5

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 1.5.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

1.4

Wohnflächenobergrenzen

1.4.1

Mietwohnungen

Förderfähig sind nur Wohnungen, die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen. Die Bewilligungsbehörde kann nähere Festlegungen zur Erreichung der Förderfähigkeit durch Berücksichtigung der Qualitäten gemäß dieser Anlage treffen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter beziehungsweise 24 Quadratmeter bei Appartements für Studierende nicht unterschreiten. Appartements für Studierende mit weniger als 35 Quadratmetern Wohnfläche müssen bei Bedarf mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein. Die Wohnungen sind nur förderfähig,

wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen sind für

- Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 1.2 Anlage 1) geplant und errichtet werden, den Spalten 1 und 2 und für
- Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, der Spalte 3 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	1	2	3
Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 qm	52 qm	55 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 qm	67 qm	70 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 qm	82 qm	87 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 qm	97 qm	102 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 qm	112 qm	117 qm

Zimmer im Sinne der Tabelle sind auch Zimmer, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).

Bei Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum.

1.4.2

Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen aus planerischen Gründen

Sofern es aus planerischen Gründen zweckmäßig ist, kann die Bewilligungsbehörde eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 1.4.1 Sätze 6 bis 8 Anlage 1 im Neubau um bis zu fünf Quadratmeter und im Bestand auch darüber hinaus zulassen. Planerische Gründe sind beispielsweise die Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen oder eines Rollstuhl-abstellplatzes nach Nummer 4.3.8 DIN 18040-2:2011-09 in der Wohnung, die Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

1.4.3

Mietefamilienhäuser

Es gelten die Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 1.4.1 Anlage 1. Flächenüberschreitungen können im Rahmen von Nummer 1.4.2 Anlage 1 zugelassen werden. Um die Förderfähigkeit herzustellen, darf von der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche ein Abzug bis zur Höhe von 10 Prozent vorgenommen werden.

1.4.4

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

Für die Berechnung der förderfähigen Flächen von Gemeinschaftsräumen und Infrastrukturräumen gelten die Regelungen für Mietwohnungen entsprechend. Maximal ist eine Wohnfläche von 400 Quadratmetern förderfähig.

1.4.5

Bindungsfreie Mietwohnungen

Für bindungsfreie Mietwohnungen gelten die Wohnflächenobergrenzen nach 1.4.1 Anlage 1 nur insoweit, als sie für die Bemessung des Baudarlebens maßgeblich sind.

1.5

(nicht besetzt)

1.6

Angemessenheit der Kosten

Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die im Förderantrag angegebenen Gesamtkosten den Kosten entsprechen, die im Bereich der Bewilligungsbehörde angemessen sind.

1.7

Energetischer Standard

Hinsichtlich des energetischen Standards gilt:

Der Passivhausstandard im Sinne von Nummer 2.4.1.1 Satz 1 gilt als erfüllt, wenn der Standard des Gebäudes bei Antragstellung durch einen Sachverständigen nach den Vorgaben des Passivhaus-Projektierungspaketes (PHPP) in der jeweils aktuellen Fassung nachgewiesen wird.

Die Einhaltung der zulässigen Luftwechselrate von 0,6 pro Stunde bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal ($n_{50} < 0,6/h$) ist nach Fertigstellung mittels einer Luftdichtheitsprüfung (Blower-Door-Test) nachzuweisen.

2

(nicht besetzt)

3

Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht

3.1

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Bau- oder Bodendenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716) in der jeweils geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

3.2

Bauplanung

Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, dass ihre Planung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Das Wohnumfeld soll naturnah und – soweit die Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann Abweichungen von Satz 4 zulassen, wenn die erforderliche Grünfläche auf andere Weise, zum Beispiel durch ein entsprechendes Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone oder eine Dachbegrünung, kompensiert werden kann.

3.3

Baurecht

Die Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht. Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

- bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§ 60 BauO NRW 2018) die Baugenehmigung vorgelegt wird oder
- bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben (§ 63 BauO NRW 2018) die Bauherrin oder der Bauherr erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Bau-

genehmigungsverfahrens gemäß § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 77 BauO NRW 2018 zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt. Die Antragsteller haben der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens, Abweichungen von den der Bewilligung zugrundeliegenden Planungsunterlagen oder Änderungen während der Bauausführung zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz vorzulegen.

3.4

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht

3.4.1

In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und gegebenenfalls die Kostenübernahme beizubringen. In der Förderzusage ist die Durchführung eventuell für notwendig gehaltener Anpassungs- beziehungsweise Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 Prozent der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Anpassungs- beziehungsweise Sicherungsmaßnahme – beteiligen soll.

3.4.2

Ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie oder er sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, wenden, die ihr oder ihm gegebenenfalls auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

3.4.3

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichtes ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

3.4.4

Über Ausnahmen von Nummer 3.4.3 entscheidet die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.

4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500000 Euro gefördert werden, ist durch ein Hinweisschild (Mindestgröße DIN A3 oder vergleichbare Größen) an der Baustelle auf die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund hinzuweisen. Das Hinweisschild ist an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. Zusätzlich zu den Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, des Bundes und der NRW.BANK ist folgender Wortlaut aufzuführen: „Gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK.“

Anlage 2:

Verfahrensgrundsätze für die öffentliche Wohnraumförderung

1

Antrags- und Bewilligungsverfahren

1.1

Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden

Die Bewilligungsbehörden und die NRW.BANK werden darüber unterrichtet, wie viel Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und der Förderbestimmungen zur Verfügung stehen.

1.2

Förderantrag

1.2.1

Förderanträge sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt – soweit erforderlich – die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

1.2.2

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungsausschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. Die erforderliche Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers ist unverzüglich anzufordern. Mit der Anforderung hat die Bewilligungsbehörde die zum Nachweis der gesicherten Gesamtfinanzierung vorgelegten Eigenkapitalnachweise einzureichen. Falls das Baugrundstück ganz oder teilweise als Eigenleistung eingebracht werden soll, teilt die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK den im Rahmen der Prüfung der Gesamtkosten (Nummer 1.6 Anlage 1) ermittelten Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks mit. Soweit Selbsthilfeleistungen an der Baumaßnahme erbracht werden sollen, ist der Anfrage eine Kopie der geprüften schriftlichen Erklärung (Nummer 1.6.2.2 Satz 3) beizufügen.

1.2.3

Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.

1.2.4

Bei Anträgen auf Förderung des Mietwohnungsbaus von Antragstellerinnen oder Antragstellern, die noch nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigte sind und die zum Beispiel im Fall von kommunalen Quotenvorgaben das Bauvorhaben durch einen Dritten im Sinne von § 9 Absatz 2 Nummer 1 WFNG NRW durchführen lassen, hat die Bewilligungsbehörde die Entwürfe der auf Grunderwerb und Errichtung der Wohnungen gerichteten Verträge mit dem Förderantrag dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Entscheidung über die Förderfähigkeit vorzulegen.

1.3

Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (Schufa) und eine Lastenberechnung nach vorgeschrie-

benem Vordruck vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

In der Lastenberechnung sind beim Ersterwerb anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.

Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden. Dies gilt nicht für die Höhe der Bewirtschaftungskosten, die mit folgenden Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten

Förderobjekte ab Baujahr 2014	21,80 Euro/qm
Förderobjekte ab Baujahr 1984	26,00 Euro/qm
Förderobjekte bis Baujahr 1983	30,60 Euro/qm

b) Instandhaltungskosten

Förderobjekte ab Baujahr 1999	9,20 Euro/qm
Förderobjekte ab Baujahr 1989	11,68 Euro/qm
Förderobjekte bis Baujahr 1988	14,92 Euro/qm

c) Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 88,23 Euro.

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 356,78 Euro jährlich anzusetzen. Bei der Lastenberechnung darf eine Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse dann erfolgen, wenn durch Vorlage eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objektzustand dies rechtfertigt.

Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohnfläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt.

Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. Garagenerträge und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

1.4

Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn

Die Bewilligungsbehörde kann – unbeschadet der Sonderregelung für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums – in den Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Für die Förderung selbst genutzten Wohnraums ist darüber hinaus der Nachweis beziehungsweise die Glaubhaftmachung für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung zu führen. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und dass der vorzeitige Baubeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

1.5

Förderzusage

1.5.1

Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

1.5.2

In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

1.5.3

Dürfen geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet

oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

1.5.4

Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

1.5.5

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

1.5.6

In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen:

Die Förderzusage wird unter Hinweis auf den Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3), erteilt. Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.

1.6

Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

1.6.1

Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages zu unterrichten. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

1.6.2

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigeordnete Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.

1.6.3

Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. Das Verfahren regelt die NRW.BANK.

1.6.4

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

1.7

Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit

1.7.1

Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrunde liegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

1.7.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

a) der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung durch die beauftragte Architektur beziehungsweise den beauftragten Architekten und

b) der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

auf vorgeschriebenem Vordruck an. Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen gemäß den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Baudarlehen (inklusive eventueller Zusatzdarlehen) neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

1.8

Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

1.8.1

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

1.8.2

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

2

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

2.1

Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen

2.1.1

Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK.

2.1.2

Bis zu dem in Nummer 1.5.4 Satz 2 Anlage 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die NRW.BANK.

2.1.3

Nach dem in Nummer 1.5.4 Satz 2 Anlage 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Mittel aus und wird dabei – soweit erforderlich – von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2.1.4

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

2.2

Sicherung der bewilligten Darlehen

2.2.1

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach den Nummern 5.9.3 und 7.2. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

2.2.2

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.

2.2.3

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag vom 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.

Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

Anlage 3: Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau	Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
A			Brüggen	3	3
Aachen	4	4	Brühl	4	4
Ahaus	3	2	Bünde	2	2
Ahlen	3	2	Burbach	2	2
Aldenhoven	2	2	Büren	2	1
Alfter	4	4	Burscheid	3	4
Alpen	3	3	C		
Alsdorf	2	2	Castrop-Rauxel	3	3
Altena	1	1	Coesfeld	3	3
Altenbeken	2	2	D		
Altenberge	3	3	Dahlem	1	1
Anröchte	1	1	Datteln	3	2
Arnsberg	2	2	Delbrück	3	3
Ascheberg	3	2	Detmold	3	3
Attendorn	3	3	Dinslaken	4	3
Augustdorf	2	2	Dörentrup	1	1
B			Dormagen	4	4
Bad Berleburg	1	2	Dorsten	3	2
Bad Driburg	2	1	Dortmund	3	4
Bad Honnef	4	4	Drensteinfurt	3	3
Bad Laasphe	1	2	Drolshagen	2	2
Bad Lippspringe	3	3	Duisburg	3	3
Bad Münsteriefel	2	2	Dülmen	3	3
Bad Oeynhausen	2	2	Düren	2	3
Bad Salzuflen	2	2	Düsseldorf	4	4
Bad Sassendorf	3	3	E		
Bad Wünnenberg	2	1	Eitorf	2	3
Baesweiler	3	3	Elsdorf	3	3
Balve	2	2	Emmerich am Rhein	2	3
Barntrup	1	1	Emsdetten	3	3
Beckum	2	2	Engelskirchen	2	2
Bedburg	3	3	Enger	2	2
Bedburg-Hau	3	3	Ennepetal	3	2
Beelen	1	2	Ennigerloh	2	2
Bergheim	3	3	Ense	2	2
Bergisch Gladbach	4	4	Erftstadt	3	4
Bergkamen	2	2	Erkelenz	3	3
Bergneustadt	1	2	Erkrath	4	4
Bestwig	1	1	Erndtebrück	1	1
Beverungen	1	1	Erwitte	2	2
Bielefeld	3	4	Eschweiler	3	3
Billerbeck	3	3	Eslohe (Sauerland)	1	1
Blankenheim	1	1	Espelkamp	1	2
Blomberg	1	1	Essen	4	4
Bocholt	3	3	Euskirchen	3	3
Bochum	4	4	Everswinkel	3	3
Bönen	2	2	Extertal	1	1
Bonn	4	4	F		
Borchen	3	3	Finnentrop	1	1
Borgentreich	1	1	Frechen	4	4
Borgholzhausen	2	2	Freudenberg	2	3
Borken	3	3	Fröndenberger/Ruhr	2	2
Bornheim	4	4			
Bottrop	3	3			
Brakel	1	1			
Breckerfeld	2	2			
Brilon	1	2			

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau	Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
G			Hürth	4	4
Gangelt	2	3	I		
Geilenkirchen	2	2	Ibbenbüren	2	2
Geldern	3	3	Inden	2	3
Gelsenkirchen	3	2	Iserlohn	3	2
Gescher	2	2	Isselburg	2	2
Geseke	2	2	Issum	3	3
Gevelsberg	3	3	J		
Gladbeck	3	3	Jüchen	3	3
Goch	2	3	Jülich	2	3
Grefrath	3	3	K		
Greven	3	3	Kaarst	4	4
Grevenbroich	3	4	Kalkar	2	3
Gronau (Westf.)	2	3	Kall	1	2
Gummersbach	2	2	Kalletal	1	1
Gütersloh	3	3	Kamen	3	2
H			Kamp-Lintfort	3	3
Haan	4	4	Kempen	4	4
Hagen	3	2	Kerken	3	3
Halle (Westf.)	3	3	Kerpen	3	4
Hallenberg	1	1	Kevelaer	3	3
Haltern am See	3	3	Kierspe	2	2
Halver	3	2	Kirchhundem	1	1
Hamm	3	3	Kirchlengern	2	2
Hamminkeln	3	3	Kleve	3	4
Harsewinkel	3	3	Köln	4	4
Hattingen	3	3	Königswinter	4	4
Havixbeck	4	4	Korschenbroich	4	4
Heek	2	2	Kranenburg	3	3
Heiden	3	3	Krefeld	4	3
Heiligenhaus	4	3	Kreuzau	2	3
Heimbach	1	2	Kreuztal	3	2
Heinsberg	2	3	Kürten	3	4
Hellenthal	1	1	L		
Hemer	2	2	Ladbergen	2	2
Hennef (Sieg)	4	4	Laer	2	2
Herdecke	4	3	Lage	2	2
Herford	2	2	Langenberg	3	2
Herne	3	2	Langenfeld (Rhld.)	4	4
Herscheid	2	2	Langerwehe	3	3
Herten	3	2	Legden	2	2
Herzebrock-Clarholz	3	3	Leichlingen (Rhld.)	4	4
Herzogenrath	3	3	Lemgo	2	2
Hiddenhausen	2	2	Lengerich	3	2
Hilchenbach	1	2	Lennestadt	1	2
Hilden	4	4	Leopoldshöhe	3	3
Hille	1	1	Leverkusen	4	4
Holzwickede	3	3	Lichtenau	1	2
Hopsten	2	2	Lienen	3	2
Horn-Bad Meinberg	1	1	Lindlar	3	3
Hörstel	1	2	Linnich	1	2
Horstmar	2	2	Lippetal	3	1
Hövelhof	3	3	Lippstadt	3	3
Höxter	1	1	Lohmar	4	4
Hückelhoven	2	3	Löhne	2	2
Hückeswagen	3	2	Lotte	3	3
Hüllhorst	1	2			
Hünxe	3	3			
Hürtgenwald	1	2			

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
Lübbecke	2	2
Lüdenscheid	2	2
Lüdinghausen	3	3
Lügde	1	1
Lünen	3	2
M		
Marieneide	2	2
Marienmünster	1	1
Marl	3	2
Marsberg	1	1
Mechernich	2	2
Meckenheim	4	4
Medebach	1	1
Meerbusch	4	4
Meinerzhagen	2	2
Menden (Sauerland)	3	2
Merzenich	2	3
Meschede	1	2
Metelen	2	2
Mettingen	2	3
Mettmann	4	4
Minden	2	3
Moers	4	3
Möhnesee	2	2
Mönchengladbach	3	3
Monheim am Rhein	4	4
Monschau	2	2
Morsbach	1	1
Much	2	3
Mülheim an der Ruhr	4	4
Münster	4	4
N		
Nachrodt-Wiblingwerde	2	1
Netphen	2	3
Nettersheim	1	2
Nettetal	3	3
Neuenkirchen	2	2
Neuenrade	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3
Neunkirchen	2	1
Neunkirchen-Seelscheid	3	3
Neuss	4	4
Nideggen	2	3
Niederkassel	4	4
Niederkrüchten	3	3
Niederzier	2	2
Nieheim	1	1
Nordkirchen	3	3
Nordwalde	2	3
Nörvenich	2	2
Nottuln	3	3
Nümbrecht	2	2
O		
Oberhausen	3	3
Ochtrup	2	3
Odenthal	4	4

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
Oelde	2	2
Oer-Erkenschwick	3	2
Oerlinghausen	3	2
Olfen	3	3
Olpe	3	3
Olsberg	1	2
Ostbevern	2	3
Overath	4	4
P		
Paderborn	3	4
Petershagen	1	2
Plettenberg	1	2
Porta Westfalica	1	2
Preußisch Oldendorf	1	1
Pulheim	4	4
R		
Radevormwald	2	2
Raesfeld	3	3
Rahden	1	2
Ratingen	4	4
Recke	1	3
Recklinghausen	3	3
Rees	2	3
Reichshof	1	2
Reken	2	2
Remscheid	3	2
Rheda-Wiedenbrück	3	4
Rhede	3	3
Rheinbach	4	4
Rheinberg	3	3
Rheine	3	3
Rheurdt	3	3
Rietberg	3	3
Rödinghausen	2	2
Roetgen	3	4
Rommerskirchen	3	4
Rosendahl	2	2
Rösrath	4	4
Ruppichteroth	2	2
Rüthen	1	1
S		
Saerbeck	3	2
Salzkotten	3	2
Sankt Augustin	4	4
Sassenberg	3	3
Schalksmühle	2	2
Schermbeck	3	3
Schieder-Schwalenberg	1	1
Schlangen	3	2
Schleiden	1	2
Schloß Holte-Stukenbrock	3	3
Schmallenberg	1	1
Schöppingen	1	2
Schwalmtal	3	3
Schwelm	4	3
Schwerte	3	3

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

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

– MBl. NRW. 2020 S. 65

2375**Änderung des Runderlasses
„Modernisierungsrichtlinie“**

Runderlass des Ministeriums für Heimat,
Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 407 – 31– 02/2020 –

Vom 4. Februar 2020

Der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Modernisierungsrichtlinie“ vom 29. Januar 2018 (MBl. NRW. S. 67), der durch Runderlass vom 15. Februar 2019 (MBl. NRW. S. 93) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe zu Anlage 1 Nummer 5 wird wie folgt gefasst:
„Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen“
- b) Die Inhaltsübersicht zu Anlage 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach der Angabe zu Nummer 2 wird folgende Angabe 3 eingefügt:
„3 Änderung und Erweiterung von Wohnraum“
 - bb) Die Angaben zu den bisherigen Nummern 3 bis 6 werden die Angaben zu Nummern 4 bis 7.

- c) In der Angabe zu Anlage 3 wird das Wort „Großsiedlungen“ durch die Wörter „Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre“ ersetzt.
2. Die Vorbemerkung wird wie folgt geändert:
- a) Die Sätze 4 und 5 werden durch folgende zwei Sätze ersetzt:
- „Im Vordergrund steht dabei, zum Erreichen der Klimaziele beizutragen und Energiekosten zu senken. Darüber hinaus gilt es, bauliche Barrieren zu reduzieren, die Menschen wirksam vor Einbruch zu schützen, ihnen die Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik zu erschließen und ein attraktives, sicheres Wohnumfeld mit Angeboten der Nahmobilität zu schaffen.“
- b) Nach Satz 13 wird folgender Satz eingefügt:
- „Höhere Teilschulderlasse sind möglich beim Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder der Umsetzung energetischer Standards, die über die bundesgesetzlichen Vorgaben hinausgehen.“
- c) In Satz 17 Satz entfallen die Wörter „um die Modernisierungsförderung in Anspruch zu nehmen“
- d) Nach Satz 17 wird folgender Satz eingefügt:
- „Damit ermöglicht die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, wirksamen Klimaschutz, zeitgemäße Wohnqualität und bezahlbare Wohnkosten zusammenzubringen.“
- e) Die bisherigen Sätze 18 bis 21 werden aufgehoben.
3. In Nummer 1 Satz 2 Buchstabe f) werden die Wörter „um einzelne Räume“ durch die Wörter „ändern oder“ ersetzt.
4. Nummer 2 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 2.2 wird wie folgt geändert:
- aa) Buchstabe c wird wie folgt geändert:
- aaa) Im ersten Teilsatz wird das Wort „fünf“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.
- bbb) Satz 2 wird aufgehoben.
- ccc) Im neuen Satz 2 wird das Wort „Großsiedlungen“ durch die Wörter „hochverdichtete Wohnanlagen“ ersetzt.
- bb) Nach Buchstabe d) wird folgender Buchstabe e) eingefügt:
- „e) der Wohnraum nach Durchführung der geplanten Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweist. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen.“
- cc) Der bisherige Buchstabe e) wird Buchstabe f).
- b) Nummer 2.3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „Wohneigentum“ die Angabe „gemäß Nummer 6“ eingefügt.
- bb) Satz 4 wird aufgehoben.
5. Nummer 3 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 3.4 Satz 2 entfällt die Angabe „dieser Richtlinie“.
- b) Der Nummer 3 werden die folgenden Nummern 3.5 bis 3.7 angefügt:
- 3.5
- Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.
- 3.6
- Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard gemäß Anlage 2 Nummer 1.4 erreicht, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.
- 3.7
- Erfolgt eine geförderte Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen gemäß Anlage 2 Nummer 1.5, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.
- 3.8
- Zur Erprobung innovativer Baustoffe und Verfahren, insbesondere der seriellen Modernisierung, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Förderkonditionen festlegen.“
6. In Nummer 4.3 wird Satz 1 aufgehoben.
7. Nummer 5 wird wie folgt geändert:
- a) Nummer 5.1 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der jeweils geltenden Fassung mit den folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat
- | | |
|--|---------------|
| – in Gemeinden mit Mietniveau 1 bis 3: | 5,80 Euro |
| – in Gemeinden mit Mietniveau 4: | 6,20 Euro und |
| – in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster: | 6,80 Euro.“ |
- bb) In Satz 3 wird die Angabe „Tabelle 1 im Anhang des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 (MBL NRW. S. 116)“ durch die Angabe „Anlage 3 „Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen“ des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 4. Februar 2020 (MBL NRW. S. 65)“ ersetzt.
- cc) In Satz 4 wird die Angabe „Anlage 2 Nummer 1 Satz 5 dieser Richtlinie“ durch die Angabe „Anlage 2 Nummer 1.3 Satz 1“ geändert.
- dd) Nach Satz 7 wird folgender Satz 8 eingefügt:
- „Bei einer Wärmelieferung in Form der Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.“
- ee) Folgender Satz wird angefügt:
- „Mietvertragliche Vereinbarungen zum Abschluss des Kündigungsrechts nach § 557 a Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unzulässig.“
- b) Nummer 5.2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird vor dem Wort „Vergleichsmiete“ das Wort „ortsübliche“ eingefügt.
- bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind während der Dauer der Mietbindung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle zulässig.“

- c) Nummer 5.3 Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 5.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 5.2.“

- d) Nummer 5.4 wird wie folgt geändert:

- aa) Buchstabe c) wird aufgehoben.
bb) Buchstabe d) wird Buchstabe c).

8. Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6

Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum

„6.1

Werden Maßnahmen nach Nummer 2.3 gefördert, darf das Förderobjekt gemäß § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW nur von der Antragstellerin oder dem Antragsteller und/oder ihren oder seinen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sein. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken, dient.

6.2

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung. Werden die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle und der NRW.BANK mitzuteilen.

6.3

Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.“

9. Anlage 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1.3 wird das Wort „Eigentümerwechsels“ durch das Wort „Eigentumswechsels“ ersetzt und nach dem Wort „auf“ werden die Wörter „die Rechtsnachfolgerin oder“ eingefügt.

- b) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 2.3 Satz 1 wird das Wort „Wohnungen“ durch das Wort „Mietwohnungen“ ersetzt und die Wörter „, die zur Vermietung bestimmt sind,“ werden gestrichen.
bb) In Nummer 2.4 Satz 2 wird das Wort „Belastungen“ durch das Wort „Belastung“ ersetzt.

- c) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 3.5 Spiegelstrich 3 werden die Sätze 3 und 4 aufgehoben.

- bb) Nummer 3.5 Spiegelstrich 4 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen höchstens 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.“

- cc) Nach Nummer 3.5 wird folgende Nummer 3.6 eingefügt:

„3.6

Die Bewilligungsbehörde kann in den Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und ihr ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.

Im Bereich der Förderung selbst genutzten Wohnraums ist darüber hinaus der Nachweis beziehungsweise die Glaubhaftmachung für die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung und die Sicherung der Gesamtfinanzierung zu führen.

Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgt und keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung der beantragten Mittel begründet.

Nicht als Beginn des Bauvorhabens gelten das Einholen von Angeboten sowie Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks sowie Maßnahmen der Gebäudesicherung und der Standortaufbereitung, insbesondere Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.“

- dd) Die bisherige Nummer 3.6 wird die Nummer 3.7 und in Satz 2 werden die Wörter „nur im Range nach“ durch die Wörter „auch im Range vor“ ersetzt.

- d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 4.1 Satz wird das Wort „Gestalt“ durch das Wort „Form“ ersetzt.

- bb) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert

- aaa) Satz 2 wird aufgehoben.

- bbb) Im neuen Satz 2 wird das Semikolon durch einen Punkt und das Wort „stattdessen“ wird durch das Wort „Stattdessen“ ersetzt.

- e) Nummer 5 wird wie folgt geändert.

- aa) Die Überschrift zu Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5

Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen“

- bb) Nummer 5.1 wird wie folgt gefasst:

„5.1

Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von Regelungen der Förderzusage oder dieser zugrunde liegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind unzulässig. Sie sind der NRW.BANK von der Bewilligungsbehörde mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.“

- f) Nummer 6 wird wie folgt geändert:

- aa) Nummer 6.2 wird wie folgt geändert:

- aaa) In Satz 1 wird das Wort „Mittel“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt und die Wörter „rangbereiter Stelle“ werden durch die Wörter „der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle“ ersetzt.

- bbb) In Satz 3 werden die Wörter „für besondere Fälle“ durch die Wörter „in besonderen Fällen“ ersetzt.

- bb) In Nummer 6.6 Satz 2 werden die Wörter „zum Zeitpunkt“ durch das Wort „in“ und das Wort „bereiten“ durch das Wort „festgelegten“ ersetzt.

- cc) Nach Nummer 6.6 wird folgende Nummer 6.7 eingefügt:

„6.7

Werden im zeitlichen Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

- für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden,
- bei der Förderung von Mietwohnraum mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden und
- bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums mit einer Mindesttilgung von 2 Prozent zurückgeführt werden, sofern der Fremdmittelzins die Höhe von 4 Prozent nicht übersteigt.

Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

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

- dd) Die bisherige Nummer 6.7 wird Nummer 6.8 und wie folgt geändert:

- aaa) In Satz 6 wird nach dem Wort „mehr“ das Wort „als“ eingefügt.
- bbb) In Satz 7 werden die Wörter „Beginn und“ durch das Wort „Die“ und das Wort „sind“ durch das Wort „ist“ ersetzt.

10. Anlage 2 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 2

Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog)

1

Verbesserung der Energieeffizienz

1.1

Die geförderten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.

1.2

Die Maßnahmen müssen mindestens den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. Deren Einhaltung ist nachzuweisen durch eine Unternehmererklärung gemäß § 26a der Energieeinsparverordnung oder durch Personen, die die Voraussetzungen des § 21 der Energieeinsparverordnung erfüllen. Die Unternehmererklärung ist in der Form der Anlagen 2 und 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210) in der jeweils geltenden Fassung abzugeben.

1.3

Für die Förderung von Maßnahmen, die Mietwohnungen betreffen, sind der Primärenergiebedarf, der

Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen. Hierfür sind die DIN V 18599-1 „Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung – Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger“, Ausgabe September 2018, und dabei insbesondere Nummer 5.7 und Anhang A, anzuwenden.

1.4

Die Voraussetzungen für einen erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.6 dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung nicht überschreitet und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2 der Energieeinsparverordnung um nicht mehr als 15 Prozent überschreitet. Wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, ist die Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung nicht anzuwenden.

1.5

Die Voraussetzungen für einen erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.7 dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

1.6

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände. Dabei sollen alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Dritten Wärmeschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) entsprechen.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches.
- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen. Es sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht und mit Dreifachverglasung ersetzt werden. Entsprechen einzelne Fenster und Türen bereits den Anforderungen der Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung (Wärmedurchgangskoeffizient $k_F \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) können diese anerkannt werden. Bei der Erneuerung von Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) sind untere Anschläge oder Schwellen nur bis zu einer Höhe von 2 Zentimetern zulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern oder Fenstertüren im Geschosswohnungsbau muss der Tauwasserbildung an den Oberflächen von Bauteilen wirksam vorgebeugt werden. Zu diesem Zweck kann eine geeignete Lüftungsanlage eingebaut werden. Andernfalls ist zu gewährleisten, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der neu eingebauten Verglasung (Ug-Wert) um mindestens $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (Uw-Wert) und/oder der Dachflächen (UD – Wert) des Raums, der durch die Verglasung belichtet wird. In der Regel soll dies durch die gleichzeitige Dämmung der Außenwände und Dachflächen erfolgen. Dies gilt analog für die Erneuerung von Hauseingangstüren. Im Einzelfall darf der Bildung von Tauwasser durch andere Maßnahmen vorgebeugt werden. Der Bewilligungsbehörde ist darzulegen, dass die getrof-

fenen Maßnahmen die Anforderungen mindestens gleichwertig erfüllen.

- d) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwertechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung, Nah-/Fernwärme, Biomasse und anderen erneuerbaren Energien sowie von unterstützenden Solarthermie-Anlagen. Diese Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen der Anlage I-V des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Nicht förderfähig sind Nachtstromspeicherheizungen sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme, außer Wärmepumpen, und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer.
- e) Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

2

Abbau von Barrieren

2.1

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

2.2

Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren im Sinne der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 7. Dezember 2018 (MBL NRW S. 775) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt). Dafür werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

2.3

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme Wohnflächen oder die notwendigen Bewegungsflächen zu schaffen.
- b) der Einbau von Türen (Innentüren, Wohnungseingangstüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen.
- c) das barrierefreie Umgestalten des Bades durch Ausstattungsverbesserungen wie den Einbau einer bodengleichen Dusche, eines unterfahrbaren Waschtischs oder einer erhöhten Toilette, und das Verlegen von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen.

Werden Maßnahmen in Bädern durchgeführt, müssen diese ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein. Ein Duschplatz gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten von bis zu 2 Zentimeter Höhe hat. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.

- d) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse.
- e) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen.

- f) das Nachrüsten mit elektrischen Türöffnern, der Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen, das Ausstaten mit auditiven, visuellen und taktilen Orientierungshilfen.

- g) das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung, durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs. Wohnungen im Erdgeschoss sowie Aufzüge sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein. Soweit dies nicht gegeben ist, soll die stufenlose Erreichbarkeit später herstellbar sein, zum Beispiel durch einen Treppen- oder Plattformlift.

- h) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um die Wohnungen barrierefrei zugänglich zu machen, zum Beispiel durch Aufzugtürme, Laubengänge, Erschließungsstege sowie durch den Einbau, Anbau oder das Modernisieren eines Aufzugs.

- i) der Einbau einer rollstuhlgerechten, unterfahrbaren Einbauküche.

3

Änderung und Erweiterung von Wohnraum

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen durch Aus- oder Anbau zur Sicherstellung der angemessenen Wohnraumversorgung, sofern der Umfang der neu zu schaffenden Wohnfläche den der bereits vorhandenen Wohnfläche nicht übersteigt,
- b) das Zusammenlegen, Neuaufteilen oder Erweitern von Mietwohnungen im Rahmen ihrer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung oder
- c) das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen.

4

Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser,
- b) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude,
- c) das Anlegen von Dach- und Hausfassadenbegrünung,
- d) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser oder
- e) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Luftkühlung.

5

Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch,
- b) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- c) die Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- d) das Verbessern der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsys) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder

- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

6

Verbesserung des Wohnumfelds

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier,
- b) das Herstellen der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks und im Wohnquartier,
- c) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Hausgemeinschaft (Mietwohnungen) auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- d) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen, zum Beispiel der Um- und Anbau oder Einbau von Portierslogen,
- e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen,
- f) das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Kellergeschossen, um Angsträume und schlecht einsehbare Bereiche zu beseitigen,
- g) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- h) das Erstellen von Quartierskonzepten, zum Beispiel für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

7

Sonstige Instandsetzungen

Förderfähige Maßnahmen sind auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, soweit sie gemäß Nummer 2.1 der Modernisierungsrichtlinie im Rahmen der geförderten Modernisierung erfolgen. Dies kann beispielsweise das Streichen der Treppenhäuser oder die Erneuerung der Beleuchtung in den Hausfluren sein. Die Kosten dieser sonstigen Instandsetzungen dürfen die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen und die Kosten der durch die Modernisierung verursachten Instandsetzungen nicht übersteigen. Damit ist sicherzustellen, dass keine Mietpreis- und Belegungsbedingungen für bestehenden Wohnraum vereinbart werden, der mit der Förderung nicht nachhaltig modernisiert, sondern lediglich instandgesetzt wird.¹¹

11. Anlage 3 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 3

Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Wohngebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Probleme bedingt. Maßnahmen in solchen Beständen sind daher nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen. Dabei sind insbesondere die folgenden Ziele zu verfolgen:

- eine ausgewogene soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,
- der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicherheitsempfindens,
- das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sowie
- die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

Die Förderung von höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre setzt zudem voraus, dass die beantragten Maßnahmen den wohnungspolitischen Zielen der Kommune entsprechen. Die zuständige Stelle erläutert den Bedarf für den Erhalt und die Entwicklung des Wohnungsbestands in einer Stellungnahme. Dabei sind insbesondere die wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzepte der Kommune zu berücksichtigen.

Dem Antrag ist zudem ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die Bereitschaft der Antragstellerin oder des Antragstellers erkennen lässt, zur Erreichung der oben genannten Ziele einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren. Es soll die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellen und unter anderem Aussagen enthalten zu:

- a) der Standortbeschaffenheit, insbesondere zur
 - Lage im Stadtraum,
 - Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten beziehungsweise über Radwege,
 - Nahversorgungsstruktur im Quartier und
 - städtebaulichen Umgebung.
- b) den geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere zu
 - der Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern,
 - der Gestaltung des Wohnumfelds und der Grünanlagen auf dem Wohngrundstück hinsichtlich der Vermeidung von Angsträumen und
 - dem Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,
- c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle, insbesondere zu
 - dem Einsatz von Portiers- und verstärkten Hausmeisterdiensten,
 - der Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder Dritten am Standort,
 - der Beteiligung der Mieterinnen und Mieter, möglichen Kooperationen mit Sozialeinrichtungen im Quartier und
 - dem Müllentsorgungskonzept.
- d) zur Mietenentwicklung, insbesondere zu
 - den durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - den Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
 - der Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung sowie
- e) zur Belegung, insbesondere zu
 - der aktuellen Vermietungssituation und der sozialen Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,

- dem geplanten Belegungskonzept (Wohnungsvergabe), gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle.

Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen. Die Umsetzung des Bewirtschaftungskonzepts ist spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen.“

2

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft.

Einzelpreis dieser Nummer 9,50 Euro

zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 82, Fax (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 38 (8.00–12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf

Bezugspreis halbjährlich 66,00 Euro (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 132,– Euro (Kalenderjahr), zahlbar im Voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.**Einzelbestellungen:** Grafenberger Allee 82, Fax: (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 41, 40237 Düsseldorf

Von Vorabinsendungen des Rechnungsbetrages – in welcher Form auch immer – bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Im Namen der Landesregierung, das Ministerium des Innern NRW, Friedrichstr. 62–80, 40217 Düsseldorf.

Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 82, 40237 Düsseldorf

Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177–3569