



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBL. NRW. 2005 Nr. 5](#)
Veröffentlichungsdatum: 12.01.2005
Seite: 104

I

Der RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.2.2003 – IV A 2-2010-05/03 – wird wie folgt geändert:

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.1.2005 - IV A 2-2010-01/05 -

Der RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.2.2003 – IV A 2-2010-05/03 – wird wie folgt geändert:

1

Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 3.2 wird folgende Nummer 3.3 eingefügt:

„3.3 Zusatzdarlehen“

b) In Nummer 5.7 wird der Text durch das Wort „entfällt“ ersetzt.

2

In Nummer 1.622 Satz 1 werden die Ziffern „5.312, 5.63 und 5.71 Satz 3“ durch die Ziffern „5.312 und 5.63“ ersetzt.

3

In Nummer 2.11 Satz 1 Buchstabe b) wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Als wesentlicher Bauaufwand gelten Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 31. Dezember 2003), die mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.“

4

In Nummer 2.22 wird nach dem letzten Satz folgender Absatz angefügt:

„Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Bei der Förderung von Mietwohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann auf Antrag ergänzend § 44 Abs. 3 II. BV in der Fassung vom 31. Dezember 2003 angewendet werden.“

5

Nummer 3.12 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 6 werden die Wörter „Förderung und Zweckbindung“ durch die Wörter „der Belegung“ ersetzt.

b) Im vorletzten Satz wird nach den Wörtern „für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen“ der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz eingefügt:

„um sicher zu stellen, dass es sich nicht um ein Heim, sondern um Wohnen mit ambulanter Betreuung handelt.“

6

In Nummer 3.15 wird der vorletzte Satz durch folgende Sätze ersetzt:

„Bei der Ermittlung des Baudarlebens für Gruppenwohnungen (beide Fördervarianten der Nummer 3.1) ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter pro Person, zugrunde zu legen. Die ermittelte Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden. Das Aufzugsdarlehen beträgt 2 100 Euro pro Appartement oder Wohnschlafraum, maximal 46 200 Euro pro Aufzug.“

7

In Nummer 3.21 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„Werden bestehende Wohnheime oder Pflegeeinrichtungen zu Wohnungen umstrukturiert und in diesem Zusammenhang Ersatzpflegewohnplätze neu geschaffen, kann mit Zustimmung der für die Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde von der Quotierung nach Satz 2 abgewichen werden.“

8

In Nummer 3.23 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„Wird der Betrieb der Pflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung eingestellt, sollen die Pflegewohnplätze für die restliche Bindungsdauer als Mietwohnraum für die Einkommensgruppe A zu tragbaren Mieten genutzt werden. Dieses Ziel ist durch folgenden Zusatz in der Förderzusage sicher zu stellen:

Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung beendet wird, verpflichtet sich die Fördernehmerin oder der Fördernehmer,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 der VO WoFG NRW zu überlassen;
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Pflegewohnplatzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für die Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze geförderten Mietwohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen).“

9

Nummer 3.24 wird wie folgt neu gefasst:

„3.24

Wohnkostenentlastung

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist wie folgt zu sichern:

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung selbst, ist das Förderdarlehen bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 611 ff.) entgeltmindernd zu berücksichtigen.

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst (Investorenmodell), ist sie oder er in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Zweckbindung an eine Betreiberin oder einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung (§ 8 Abs. 5 Landespflegegesetz NRW) zu vermieten;
- b) im Mietvertrag mit der Betreiberin oder dem Betreiber für die geförderten Pflegewohnplätze (ohne Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete zu vereinbaren und während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen;
- c) die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur an Personen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 der VO WoFG NRW um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt.“

10

Nummer 3.25 wird wie folgt neu gefasst:

„3.25

Art und Höhe der Förderung

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 50 000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 5 000 Euro erhöht werden. Nummer 6 findet keine Anwendung. Es gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.8 mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt 4 v.H. In der Förderzusage verpflichtet sich die Darlehensgeberin, auf Antrag die Tilgung für das gewährte Förderdarlehen auf bis zu 1 v.H. zu mindern, wenn die geförderten Pflegewohnplätze nach Maßgabe der Nummer 3.23 in Mietwohnräume umgewandelt werden.“

11

Nach Nummer 3.25 wird folgende Nummer 3.3 eingefügt:

„3.3

Zusatzdarlehen

Neben den Baudarlehen nach Nummern 3.15 und 3.25 können Zusatzdarlehen für die Herstellung von Außenanlagen gewährt werden, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen). Förderfähig sind 75 v.H. der Herstellungskosten, maximal 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche. Die Darlehenskonditionen des Zusatzdarlehens entsprechen denen des gewährten Baudarlehen. Nummer 4.7 gilt entsprechend.“

12

In Nummer 4.2 Buchstabe e) wird nach der Klammer der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Buchstabe f) angefügt:

„f) für den Lärmschutz, soweit dies zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Standortqualitäten gemäß Nummer 1.2 Buchstabe a) Anlage 1 erforderlich ist.“

13

In Nummer 4.8 wird in der Klammer der Buchstabe „e“ durch den Buchstaben „f“ ersetzt.

14

Nummer 5.12 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1, 1. Halbsatz werden nach den Wörtern „der Neubau“ die Wörter „ , der Ausbau oder die Erweiterung von Gebäuden, durch die erstmals selbstständige Wohnungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums unter wesentlichem Bauaufwand (Nummer 2.11 Buchstabe b)) geschaffen werden,“ eingefügt.

b) In Satz 1 Buchstabe a) werden nach dem Wort „Vollgeschossen“ die Wörter „(Nummer 1.2 Satz 1 Buchstabe c) Anlage 1)“ eingefügt.

c) Nach Buchstabe b) wird folgender Absatz angefügt:

„Nummer 1.2 Satz 2 der Anlage 1 gilt entsprechend.“

15

Nummer 5.61 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Wohn- oder Schlafräume dürfen abweichend von Nummer 5.14 Satz 2 kleiner als 10 Quadratmeter sein.“

b) Im neuen Satz 5 werden nach dem Wort „Eigentumswohnungen“ die Wörter „in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen“ eingefügt.

16

In Nummer 5.7 wird der Text durch das Wort „entfällt“ ersetzt.

17

Nummern 5.71 bis 5.74 werden gestrichen.

18

Nummer 5.812 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Buchstabe a) wird der Betrag „21,10“ durch den Betrag „22,05“ ersetzt.

b) In Satz 1 Buchstabe b) wird der Betrag „7,10“ durch den Betrag „7,42“ ersetzt.

c) In Satz 1 Buchstabe c) wird der Betrag „68,00“ durch den Betrag „71,07“ ersetzt.

d) In Satz 2 wird der Betrag „275“ durch den Betrag „287,40“ ersetzt.

19

In Nummer 10.1 Satz 1 wird das Datum „3. Februar 2004“ durch das Datum „12. Januar 2005“ ersetzt.

20

Nummer 10.23 wird wie folgt neu gefasst:

„Abweichend von Nummer 5.12 Buchstabe a) und Nummer 5.61 kann der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen gefördert werden, wenn vor dem 1. März 2004 der Erwerbsvertrag geschlossen wurde oder im Falle des Neubaus von Eigentumswohnungen, die an Selbstnutzer veräußert werden, die Baugenehmigung für das Gebäude beantragt beziehungsweise die Bauvoranfrage gestellt wurde.“

21

Nach Nummer 10.23 wird folgende neue Nummer 10.24 angefügt:

„10.24

Wurde vor dem 1. März 2004

a) die Finanzierungszusage erteilt, findet Nummer 1.631 Buchstabe c) keine Anwendung;

b) der notarielle Erwerbsvertrag geschlossen, findet Nummer 5.61 Satz 5 keine Anwendung;

c) der Antrag auf Förderung des Neubaus oder des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigen-

tum gestellt, gilt Nummer 5.821 Satz 4 in der Fassung der WFB vom 5. Februar 2003.“

- **MBI. NRW. 2005 S. 104**