



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 26.01.2006

Fassung

Gültig ab: 26.01.2006

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 - v. 26.1.2006

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr
- IV A 2 - 2010-02/06 -
v. 26.1.2006

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 Selbstnutzer

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 Schwerbehinderte

6.1 Fördervoraussetzungen

6.2 Höhe der Förderung

6.3 Darlehensbedingungen für Schwerbehindertendarlehen

7 Darlehensbedingungen für Mietwohnraumförderung

7.1 Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

7.2 Tilgungsnachlass

8 Auszahlung der Baudarlehen

9 Belege

10 In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1 In-Kraft-Treten

10.2 Übergangsregelungen

10.3 Nachfolgenutzung von nach RL FlÜ gefördertem Wohnraum

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

Anlage 2:

Verfahrensgrundsätze für die soziale 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 Bauausführung, Baukontrolle 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 Mittel

Anhang

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 Abs. 1 WFNG NRW zitiert ist, gelten folgende mit Runderlass. des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 13. November 2018 ([MBI. NRW. S. 719](#)) dynamisierten Einkommensgrenzen:

1-Personenhaushalt 19 350 Euro

2-Personenhaushalt 23 310 Euro

Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 360 Euro

Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind
im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz 700 Euro.

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensermittlungserlass in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch. Die Kriterien für die Zuteilung von Fördermitteln an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Wohnraumförderungsprogramm.

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);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt,
- c) durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist.

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 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; das Einholen von Angeboten sowie Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenun-

tersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

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 Bauherrin oder des Bauherrn gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 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 Bauherrin oder ein Bauherr, 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 v. H. 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 v. H. als angemessen.

b) 15 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum.

Bei der ausschließlichen Gewährung eines Darlehens 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 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 (7,5 v. H. der Gesamtkosten) durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Sofern der Eigenleistungsersatz 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. Das in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendige höhere Fremdmittel kann 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 6 Monate nach Erhalt der letzten Rate des Förderdarlehens (Bezugsfertigkeit) einen Kostennachweis in Form einer sum-

marischen Kostenaufstellung nach vorgeschriebenem Vordruck bei der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Gesamtkosten den der Bewilligung des Darlehens zugrunde liegenden 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 v. H. des Baudarlehens nach Nummern 5.4.1 und 5.4.2 als Ersatz der Eigenleistung (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

Vor Auszahlung der Fördermittel ist nachzuweisen, dass die Fremdmittel folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Unkündbar für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit. Anstelle der Unkündbarkeit kann eine Prolongation vereinbart werden, die frühestens nach Ablauf von 10 Jahren in Kraft treten darf.
- b) Gleichbleibender Zinssatz für die Dauer von mindestens 10 Jahren (soweit nicht unverzinslich).
- c) Mindesttilgung von 1 v. H. des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens 10 Jahren.

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen gilt abweichend von Satz 4 Buchstabe c für die Fremdmittel eine Mindesttilgung von 2 v. H., wenn der Fremdmittelzins 4 v. H. nicht übersteigt.

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

Ist eine Sicherung von Fremdmitteln durch Grundschulden vorgesehen, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnraumfördermittel 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 Antrag 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 besonderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.6.4

Kumulation

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie 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

- a) Gruppenwohnungen,
 - b) Mieteinfamilienhäusern und
 - c) 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 umfangreich, wie es rechtlich möglich ist, zu verselbstständigen. Die Teilungserklärung ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

2.1.2

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

a) 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.

b) 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 wie für Begünstigte der Einkommensgruppe A geförderte Mietwohnungen 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

a) in einem neuen selbständigen Gebäude,

b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder

c) durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse neu geschaffen werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) 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 worden sind, 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 der Nummer 4.2 des Wohnraumförderungsprogramms 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 oder 25 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 Bauherrin/ der Bauherr haben 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 den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin auf den Übergang der Verpflichtungen zu 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 Objekt hinweisen.

Fördervoraussetzungen sind:

- a) Nach Einschätzung der zuständigen Stelle liegt weiterhin ein Bedarf an den Zweckbindungen vor.
- b) Die NRW.BANK bestätigt die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Eigentümers/der Eigentümerin.

2.3.3.2

Hinsichtlich des Verfahrens gilt grundsätzlich Anlage 2 mit folgenden Sonderregelungen:

- a) 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 z.B. hinsichtlich des berechtigten Personenkreises, der Wohnungsgrößen, des Objektzustands, der Lage (auch unter Quartiersgesichtspunkten) und der Qualitäten für eine Bindungsverlängerung geeignet ist.
- b) 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 maximal 10 Jahre, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen, unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen hin.
- c) Nach Antragstellung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer fordert die Bewilligungsbehörde entsprechend Nummer 1.2.2 Satz 3 Anlage 2 eine Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Eigentümerin oder des Eigentümers an.
- d) Die Bewilligungsbehörde entscheidet in einem Änderungsbescheid zum Bewilligungsbescheid bzw. 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 Eigentümerwechsel, 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 angetroffenen Zweckbindungen (§ 23 Absatz 3 Satz 4 WFNG NRW).

2.3.4.3

Antragstellungs- und Bewilligungsverfahren

Das Verfahren richtet sich sinngemäß nach Anlage 2 WFB. Der Erwerber oder die Erwerberin 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 (Bedingungen) zwischen der Erwerberin oder dem Erwerber, der NRW.BANK und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium sowie der Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen des Verfügungsberechtigten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 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	5,00 Euro	5,90 Euro
M 2	5,35 Euro	6,25 Euro
M 3	5,70 Euro	6,40 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 1 im Anhang.

Für Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster darf abweichend von Satz 1 höchstens eine monatliche Miete von 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 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.

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 legen; sofern keine Ab-

stellflächen außerhalb der Wohnung geschaffen werden, sind von der tatsächlichen Wohnfläche fünf 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

Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

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

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde in Abstimmung 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 des Vermieters oder der Vermieterin auf den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) übergehen. Während der Dauer der Bindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557 a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in der Förderzusage vereinbarten Mietbindung – vereinbart werden. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters nach § 557 a Absatz 3 BGB sind unzulässig.

2.4.3

Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Miete können folgende mietvertraglichen Nebenleistungen vereinbart werden:

- a) Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume nach Nummer 2.1.2 Buchstabe a) darf mit den Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Miete 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 Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.

b) Betreuungspauschale

Neben der Miete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 35 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 der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden, bedarf die Vereinbarung von hierauf entfallenden Entgelten der Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle (zum Beispiel dem Träger der Kosten der Unterkunft oder der WTG-Behörde).

c) Möblierungszuschlag

Bei der Förderung von Mietwohnraum für Studierende, der mit Einbaumöbeln ausgestattet ist, darf gegen nachvollziehbare Aufstellung der voraussichtlichen Anschaffungskosten neben der Miete eine monatliche Pauschale von bis zu 40 Euro pro Wohnung vereinbart werden.

d) Stellplätze und Garagen

Die Koppelung der entgeltlichen Vermietung von PKW-Stellplätzen mit der Miete 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 darf.

e) 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 Kautio

Neben der Miete und gegebenenfalls zugelassenen Nebenleistungen nach Nummern 2.4.1 bis 2.4.3 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, sowie eine Sicherheitsleistung (Kautio) 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 (Nummer 2.1.3 Buchstabe a) 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	1 350 Euro	600 Euro
M 2	1 550 Euro	750 Euro
M 3	1 780 Euro	1 050 Euro
M 4	1 950 Euro	1 300 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 2 050 Euro und bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe B höchstens 1 350 Euro.

Für die Förderung des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen (Nummer 2.1.1 Buchstabe c)) werden 60 v. H. der Grundpauschale für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gemäß 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	970 Euro	440 Euro
M 2	1 120 Euro	560 Euro
M 3	1 280 Euro	790 Euro
M 4	1 420 Euro	940 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 1 520 Euro und bei Zweckbindung für die Einkommensgruppe B höchstens 980 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 Förderpauschale um 5 000 Euro pro Wohnung erhöht.

2.5.2.2

Aufzugsdarlehen

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 15 000 Euro pro Aufzug zuzüglich 10 000 Euro pro erschlossenem Geschoss, maximal 55 000 Euro gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzugs, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaß 1,10 m x 2,10 m), beträgt das Zusatzdarlehen 25 000 Euro pro Aufzug zuzüglich 10 000 Euro pro erschlossenem Geschoss, maximal 65 000 Euro. Das Erdgeschoss und der Keller zählen als Geschoss.

2.5.2.3

Besondere Wohnumfeldqualitäten

Sofern über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende, besonders qualitativ gestaltete 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 auf einen Wert unter 1,0 gesenkt wird oder
- d) der Klimaanpassung dienen (zum Beispiel Dach- oder Fassadenbegrünung),

kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der Herstellungskosten, 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 zweitem WC 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 100 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

2.5.2.6

Rollstuhlgerechter Wohnraum

Der Bau von Wohnraum für Rollstuhlnutzer wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 4 000 Euro pro Wohnung gefördert. Das Zusatzdarlehen wird für folgende Ausstattungsmerkmale erhöht:

- a) für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, 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 Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 Buchstaben b) und c) in Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich 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.

2.5.3

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 Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 entsprechend.

2.6

Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzer

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieter(-haushalt) 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 3 bis 12 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 Bewohnerinnen und Bewohner 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 Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 2. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 625](#)), das durch Gesetz vom 21. März 2017 ([GV. NRW. S. 375](#)) geändert worden ist, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) 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 jeweils von mindestens zwei Rollstuhlnutzerinnen oder Rollstuhlnutzern bewohnt werden können. In Gruppenwohnungen für weniger als sieben Personen reicht es aus, wenn ein Appartement für eine Rollstuhlnutzerin oder einen Rollstuhlnutzer 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 Rollstuhlnutzerinnen oder Rollstuhlnutzer. Sofern Gruppenwohnungen auf mehr als einer Eben 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 eigenem Bad und WC auszugestalten. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden.

3.2.1.2

Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen

Die Ausgestaltung der individuellen Wohnbereiche als Wohnschlafräume (ohne eigene Kochzeile beziehungsweise eigenes Bad) ist nur in begründeten Ausnahmefällen förderfähig. Dazu ist das auf den abweichenden Bedarf der Zielgruppe zugeschnittene Nutzungskonzept mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Ein unmittelbarer Zugang vom Bewohnerzimmer zum Bad ist nur zu einem Einzelbad zulässig.

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 mit der Maßgabe, dass

a) Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B

b) alle Wohnschlafräume, sofern nach Nr. 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 eine monatliche Pauschale von bis zu 40 Euro pro Appartement oder Wohnschlafraum als Nebenleistung zur Miete 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 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 und 6 gewährt.

Bei Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen wird kein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.1 bewilligt; für jedes Bad, das nur einem Mieterzimmer zugeordnet ist, erhöht sich das Baudarlehen um 4 000 Euro. 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 15 000 Euro; bei Gruppenwohnungen für mehr als vier Personen wird das Baudarlehen ab der fünften Person um weitere 2 000 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

a) Pflegebäder

Für den Einbau eines zusätzlichen Pflegebades kann ein Zusatzdarlehen von 20 000 Euro pro Pflegebad gewährt werden.

b) Baulicher Mehraufwand infolge von bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen

Für die der Antragstellerin oder dem Antragsteller im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 2 500 Euro pro Appartement oder als förderfähig anerkanntem Wohnschlafraum der Gruppenwohnung gewährt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel beispielsweise aus Brandschutzgutachten oder Kostenvoranschlägen ergeben.

4

Darlehen für standortbedingte Mehrkosten

4.1

Fördervoraussetzungen

Ziel ist es, Flächen, die den Standortqualitäten der Nummer 1.1.2 Anlage 1 entsprechen, für Zwecke der sozialen 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 sozialen 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 des Antragstellers im Quartier 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 ist auf geeignete Sicherungsinstrumente (z. B. Bebauungsplan, städtebauliche Verträge o. ä.) Bezug zu nehmen, die für den Antragsteller und seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

4.2

Fördergegenstand

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- b) Sicherungsmaßnahmen (z. B. Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
- c) Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (z. B. Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- d) Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden),
- e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen),
- f) 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 (z. B. Lärmschutzwände),
- g) standortbedingte Mehrkosten für Gründungsmaßnahmen (z. B. 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:

- a) 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;
- b) enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (z. B. 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-/Nutzfläche zu verteilen.
- c) In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums von dem vorgenannten Verteilungsschlüssel abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.

4.4

Art und Höhe der Förderung

4.4.1

Für Maßnahmen nach Nummer 4.2 wird ein Darlehen in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der nach Nummer 4.3 zu ermittelnden Kosten gewährt; es beträgt jedoch höchstens 20 000 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 den Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB) oder nach den Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB) 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 ggf. der Fertigstellung des Gebäudes - in Form einer summarischen Kostenaufstellung zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Darlehens zugrunde liegenden 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

Kein vorzeitiger Vorhabenbeginn

Die Durchführung der 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 folgende Wohnqualitäten aufweisen:

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

Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung ist 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 wird nach folgenden Fördertatbeständen 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, 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

- a) einer volljährigen Person und einem Kind oder
 - b) einer schwerbehinderten Person,
- 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

- a) das die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz erfüllt, oder
- b) 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 Antragstellern und/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 Antragstellerin oder den Antragsteller. Sie endet mit Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung des Förderobjekts an Dritte unverzüglich der NRW.BANK 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 nach Nummer 5.1 Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale
K 1	60 000 Euro
K 2	70 000 Euro
K 3	90 000 Euro
K 4	110 000 Euro

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien K 1 bis K 4 ergibt sich aus der Tabelle im Anhang.

5.4.2

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

- a) ein Familienbonus in Höhe von 15 000 Euro für jedes zum Haushalt gehörende Kind und jede zum Haushalt gehörende schwerbehinderte Person (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt),
- b) 10 000 Euro für barrierefreie Objekte entsprechend Nummer 1.2 Anlage 1.
- c) ein Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4, sowie

d) ein Darlehen für Schwerbehinderte nach Nummer 6.

5.4.3

Zur Deckung der Gesamtkosten kann auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller versichern, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Der Darlehensvertrag ist getrennt vom Baudarlehen 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 Bauherren (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 Antrag 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, 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 Vertragsabschluss zustimmen. Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.

5.5.3

Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag 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 Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,

- b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) 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 Veräußerungsvertrag 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 Veräußerungsvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.5.3). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen. Werden der Veräußerungsvertrag über das Grundstück 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 Mitteln für Objekte, die bereits gefördert worden sind, setzt voraus, dass die gewährten Mittel vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden.

5.6.2

Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5. 5.3, ist der Antrag 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):

815 Euro	für einen Einpersonenhaushalt,
----------	--------------------------------

1 045 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt,
265 Euro	für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gerechnet. Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 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 bzw. ein Haushaltsangehöriger nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (z.B. 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 Antrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde,
- 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 Bezugsfertigkeit mit 0,5 Prozent pro Jahr zu verzinsen. Bei den für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums gewährten Darlehen gilt anstelle der Bezugsfertigkeit der Tag der Vollauszahlung des Darlehens.

Nach Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit ist das Darlehen mit zwei Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 des BGB pro Jahr zu verzinsen. Jeweils nach weiteren 10 Jahren erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Die Zinserhöhung ist der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer 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 S. 2 des WFNG NRW) der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers genutzt, ist bei der Einkommensüberprüfung das Einkommen des nutzenden Haushalts maßgeblich.

Im Fall der Fremdnutzung wird das Baudarlehen mit zwei Prozentpunkten über dem bei Beginn der Fremdnutzung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 des BGB pro Jahr verzinst. Dauert die Fremdnutzung an, erfolgt nach jeweils zehn Jahren eine Anpassung auf der Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.4.3 ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens abweichend von Satz 1 mit 1,12 Prozent jährlich zu verzinsen. Die Sätze 3 bis 10 finden auf das Ergänzungsdarlehen keine Anwendung.

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 (Nummer 5.1.3) und das Ergänzungsdarlehen (Nummer 5.4.3) beträgt abweichend hiervon zwei 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 Verwaltungskos-

tenbeitrag 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 v. H. des nach Nummern 5.4.1 und 5.4.2 gewährten Baudarlehens gewährt werden. Auf Darlehen nach Nummern 4 und 6 wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 v. H. gewährt. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

5.10

Auszahlung der Baudarlehen

Die Auszahlung der Baubeginnraten ist unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit 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,

20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Bauherrin oder des Bauherrn 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. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 5.1.3).

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- bzw. Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

6

Darlehen für Schwerbehinderte

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 Schwerbehinderten erforderlich werden, können zusätzliche 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 v. H. übersteigt;
- b) die zusätzliche Baumaßnahme (z. B. Rampe, Hebeanlage sowie besondere Haustechnik/-elektronik, behinderungsgerechte Küche oder behinderungsgerechtes Bad, WC) 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,
- b) 20.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. 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 gilt entsprechend.

6.3

Darlehensbedingungen für Schwerbehindertendarlehen

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

- a) das Darlehen ist mit 0,5 Prozent zu verzinsen,
- b) das Darlehen ist mit jährlich vier Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen,
- 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 (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

- a) bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 1 und 2 mit 0,5 Prozent;
- b) bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 3 und 4 mit 0 Prozent bis zum Ablauf des zehnten Jahres, danach mit 0,5 Prozent

zu verzinsen.

Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.

7.1.2

Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre

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

Auf Antrag kann - sofern das Tilgungswahlrecht auf jährlich zwei Prozent nicht ausgeübt wurde - die Tilgung des Darlehens in den ersten fünf Jahren ab Leistungsbeginn ausgesetzt werden (tilgungsfreie Anlaufjahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Bauherrin oder der Bauherr ist im Darlehensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 15 bzw. 20 Jahre eine erhöhte Tilgung gemäß nachstehender Tabelle zu entrichten:

	Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung / Tilgung	
Mietniveau	20 Jahre	25 Jahre
M 1 und M 2	1,35 Prozent	1,27 Prozent
M 3 und M 4	1,34 Prozent	1,26 Prozent

Anschließend ist das Baudarlehen regulär mit jährlich einem 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 Bauherrin oder der Bauherr zu verpflichten, für die Dauer des Bindungszeitraums kein Sondereigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

- a) die Bauherrin oder der Bauherr eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
- b) die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und ggf. 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 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 v. H. 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.

b) In allen Mietniveaus wird auf Darlehen nach den Nummern 2.5.2.6, 2.5.2.7, 4 und 6 ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 v. H. gewährt.

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

55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme,

25 v. H. 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 2.5.2.3 oder bei einer Förderung nach Nummer 6, die nicht im Zusammenhang mit einer anderen Förderung gewährt wird, in zwei Raten, und zwar

50 v. H. bei Beginn der Maßnahme,

50 v. H. bei Abschluss der Maßnahme;

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

20 v. H. bei Baubeginn,

45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,

35 v. H. 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 Baubeginnraten ist unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen.

8.3

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Bauherrin oder des Bauherrn 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 Rechnungsprüfungsamt und dem Landesrechnungshof 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 Antragstellerin/dem Antragsteller 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

In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

10.1

In-Kraft-Treten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Februar 2019 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen.

10.2

Übergangsregelung

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Mietwohnungen, zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 29. Januar 2018, angewendet werden.

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Eigentumsmaßnahmen, die in der Zeit vom 29. Januar 2018 bis einschließlich 31. Januar 2019 gestellt worden sind, können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 29. Januar 2018, angewendet werden.

10.3

Nachfolgenutzung von nach RL Flü gefördertem Wohnraum

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe entfällt, ist der nach Nummern 3.2.1 oder 3.2.2 der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge – RL Flü (RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 17. Juni 2015, MBI. NRW. S. 417, der durch Runderlass vom 29. Januar 2018, MBI. NRW. S. 67 aufgehoben wurde) geförderter Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach diesen Bestimmungen geförderter Wohnraum weiter zu nutzen. In diesem Fall ist 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,
- 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 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 der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen – RL Mod (Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 29. Januar 2018, MBI. NRW. S. 67) in der jeweils geltenden Fassung gestellt werden.

MBI. NRW. 2006 S. 116, geändert durch RdErl. v. 1.2.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 118), 10.8.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 586), 17.1.2008 (MBI. NRW. 2008 S. 26), 5.2.2009 (MBI. NRW. 2009 S. 76), 28.1.2010 (MBI. NRW. 2010 S. 128), 1.9.2010 (MBI. NRW. 2010 S. 756), 27.1.2011 (MBI. NRW. 2011 S. 47), 22.7.2011 (MBI. NRW. 2011 S. 340), 19.1.2012 (MBI. NRW. 2012 S. 48), 21.2.2013 (MBI. NRW. 2013 S. 99), 23.1.2014 (MBI. NRW. 2014 S. 59), 22.1.2015 (MBI. NRW. 2015 S. 45), 21.1.2016 (MBI. NRW. 2016 S. 91), 19.1.2017 (MBI. NRW. 2017 S. 79), 29.1.2018

([MBI. NRW. 2018 S. 55](#)), 15.2.2019 ([MBI. NRW. 2019 S. 85](#)), 30.4.2019 ([MBI. NRW. 2019 S. 193](#)).

Anlagen

Anlage 1 (Anlage 2)

[URL zur Anlage \[Anlage 2\]](#)

Anlage 2 (Anlage 1)

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)

Anlage 3 (Tabelle1)

[URL zur Anlage \[Tabelle1\]](#)