



# LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

## **Stammnorm**

Ausfertigungsdatum: 10.02.2022

## **Fassung**

Gültig ab: 14.02.2022

Gültig bis: 14.02.2023

# **Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)**

---

## **Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)**

Runderlass

des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
– 54.02.03.01 - 586/21 –

Vom 10. Februar 2022

## **Inhaltsübersicht**

### **1 Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
- 1.2 Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze
- 1.3 Förderfähiger Wohnraum
- 1.4 Vorzeitiger Vorhabenbeginn
- 1.5 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

### **2 Förderung von Mietwohnraum**

- 2.1 Fördergegenstände
- 2.2 Zielgruppe

- 2.3 Zweckbindung
- 2.4 Fördervoraussetzungen
- 2.5 Art und Höhe der Förderung
- 2.6 Darlehensbedingungen
- 2.7 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

### **3 Förderung von Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen)**

- 3.1 Fördergegenstände
- 3.2 Zielgruppe
- 3.3 Zweckbindung
- 3.4 Fördervoraussetzungen
- 3.5 Art und Höhe der Förderung
- 3.6 Darlehensbedingungen

### **4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum**

- 4.1 Städtebauliche Qualitäten
- 4.2 Barrierefreiheit
- 4.3 Bauplanung
- 4.4 Baurecht
- 4.5 Denkmalschutz
- 4.6 BEG Effizienzhaus 55

### **5 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

- 5.1 Fördergegenstände
- 5.2 Zielgruppe
- 5.3 Zweckbindung
- 5.4 Fördervoraussetzungen
- 5.5 Art und Höhe der Förderung
- 5.6 Darlehensbedingungen
- 5.7 Sonderregelungen für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum
- 5.8 Sonderregelungen für den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

### **6 Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende**

- 6.1 Fördergegenstände
- 6.2 Zielgruppe
- 6.3 Zweckbindung
- 6.4 Fördervoraussetzungen
- 6.5 Art und Höhe der Förderung
- 6.6 Darlehensbedingungen
- 6.7 Qualifizierung von Fördervorhaben

### **7 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot**

- 7.1 Fördergegenstände
- 7.2 Zielgruppe

- 7.3 Zweckbindung
- 7.4 Fördervoraussetzungen
- 7.5 Art und Höhe der Förderung
- 7.6 Darlehensbedingungen
- 7.7 Sonderregelungen zum Antragsverfahren

## **8 Verfahren**

- 8.1 Förderantrag
- 8.2 Förderzusage
- 8.3 Verwaltungskostenbeitrag
- 8.4 Auszahlung der Förderdarlehen
- 8.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage
- 8.6 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit
- 8.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK
- 8.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

## **9 Schlussbestimmungen**

- 9.1 Belege
- 9.2 Beihilferechtliche Bewertung
- 9.3 Ausnahmen
- 9.4 Hinweisschild
- 9.5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten
- 9.6 Übergangsregelung
- 9.7 Nachfolgenutzung von gefördertem Wohnraum für Flüchtlinge

## **Anlage:**

### **Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum**

## **1**

### **Allgemeine Grundsätze**

#### **1.1**

##### **Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch**

##### **1.1.1**

###### **Zuwendungszweck**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels

anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

### 1.1.2

#### **Rechtsgrundlagen**

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 ([GV. NRW. S. 772](#)), in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WFNG NRW genannt) und dieser Bestimmungen bewilligt.

Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022: Förderjahr 2022“, der in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums veröffentlicht wird (im Folgenden WoFP genannt). Die Bewilligungsbehörden und die NRW.BANK werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Bestimmungen zur Verfügung stehen.

Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 85 und 100 richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 16. September 2021 (BAnz AT 18.10.2021 B3).

### 1.1.3

#### **Kein Rechtsanspruch**

Ein Anspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht. Vielmehr entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Fördermittel.

## 1.2

### **Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze**

Gefördert wird Wohnraum für

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

Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW wird gemäß § 13 Absatz 4 WFNG NRW fortlaufend angepasst. Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 17. November 2021 ([MBI. NRW. S. 1023](#)) beträgt die maßgebliche Einkommensgrenze aktuell für einen

- a) 1-Personenhaushalt 20 420 Euro und
- b) 2-Personenhaushalt 24 600 Euro

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro.

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 20. August 2021 (BGBl. I S. 3932) geändert worden ist (im Folgenden EStG genannt), erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 740 Euro.

Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 ([MBI. NRW. 2010 S. 3](#)) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

### **1.3**

#### **Förderfähiger Wohnraum**

Förderfähig ist nur Wohnraum,

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

### **1.4**

#### **Vorzeitiger Vorhabenbeginn**

##### **1.4.1**

#### **Grundsätzliches**

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
- b) Bodenuntersuchungen,
- c) das Herrichten des Grundstücks,
- d) der Grunderwerb und
- e) standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

Bei einer Förderung nach Nummer 5 gilt der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, als Vorhabenbeginn. Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall zusteht, dass eine Förderzusage nicht erteilt wird. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden.

#### **1.4.2**

##### **Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn**

Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt

- a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und
- b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 ist darüber hinaus die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung sowie die Sicherung der Gesamtfinanzierung glaubhaft zu machen.

Der schriftliche Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass

- a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und
- b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

#### **1.5**

##### **Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW**

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger erfüllen müssen.

##### **1.5.1**

## **Erbbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW**

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 zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.

### **1.5.2**

#### **Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW**

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

Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5. Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

### **1.6**

#### **Finanzierungsgrundsätze**

#### **1.6.1**

##### **Gesamtkosten**

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert erscheint.

#### **1.6.2**

##### **Eigenleistung**

##### **1.6.2.1**

Höhe der Eigenleistung

Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt von den Gesamtkosten

- a) grundsätzlich mindestens 20 Prozent,
- b) für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 mindestens 15 Prozent,

c) für die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nach Nummer 7 mindestens 10 Prozent in Form von eigenen Geldmitteln und

d) für Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts mindestens 10 Prozent.

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) ist keine Eigenleistung erforderlich.

#### 1.6.2.2

##### Arten der Eigenleistungen

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

a) eigene Geldmittel,

b) der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks,

c) außer bei einer Förderung nach Nummer 5 Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen und

d) der Wert von Selbsthilfeleistungen.

Der Wert der Selbsthilfe als Finanzierungsmittel muss mit dem Betrag angesetzt werden, mit dem die vergleichbare Unternehmensleistung bei den Gesamtkosten als Wert angesetzt wird. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen.

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 muss die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils, das sind 7,5 Prozent der Gesamtkosten, durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Sofern der 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 einer Förderung nach den Nummern 2, 3, 6 und 7 können die nach Nummern 2.6.2, 3.6, 6.6.2 oder 7.6.2 zu gewährenden Tilgungsnachlässe auf Antrag bis zur Hälfte auf den Betrag der nach Nummer 1.6.2.1 erforderlichen Höhe der Eigenleistung angerechnet werden. Die in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendigen höheren Fremdmittel können im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

Die Einzelheiten über die Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung sind dem Vordruck „Antrag Mietwohnungen und Gruppenwohnungen – unmittelbare und mittelbare Belegung“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen und werden in der Förderzusage geregelt.

#### 1.6.2.4

##### Eigenleistungsersatz bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum



Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 kann auf Antrag ein Betrag in Höhe von 15 Prozent des Förderdarlehens nach Nummern 5.5.1 bis 5.5.4 als Ersatz der Eigenleistung nach Nummer 1.6.2.1 Satz 1 Buchstabe b) anerkannt werden. Das in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendige höhere Fremdmittel kann im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

### **1.6.3**

#### **Bedingungen für Fremdmittel**

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

- a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
- c) mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gilt abweichend von Satz 1 Buchstabe c) grundsätzlich eine Mindesttilgung von 2 Prozent.

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

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

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

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

### **1.6.4**

#### **Kumulation**

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach die-

sen Bestimmungen geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

## **2**

### **Förderung von Mietwohnraum**

#### **2.1**

##### **Fördergegenstände**

Gefördert wird die Neuschaffung von

- a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
- b) bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
- c) Gemeinschaftsräumen und
- d) Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume)

durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW.

Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden II. BV genannt) zu ermittelnden Baukosten inklusive Bau- und Nebenkosten mindestens 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

#### **2.2**

##### **Zielgruppe**

Geförderter Mietwohnraum muss entweder für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder nach Maßgabe von Nummer 4.2 WoFP für Begünstigte der Einkommensgruppe B zweckgebunden werden.

#### **2.3**

##### **Zweckbindung**

##### **2.3.1**

##### **Belegungsbindung**

###### **2.3.1.1**

## 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) und im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW) festzulegen. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise

- a) 25 Jahre oder
- b) 30 Jahre.

Die Zweckbindung (Belegung und Miete) tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

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

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts mit den von der zuständigen Stelle benannten Haushalten Mietverträge abzuschließen,
- c) im Übrigen die geförderten Wohnungen Haushalten zu überlassen, die einen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vorlegen und
- d) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen nach den Buchstaben a) bis c) hinzuweisen (§ 10 Absatz 9 WFNG NRW).

### 2.3.1.2

#### Belegungsbindung bei Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Benennungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW) für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Für die Dauer des Benennungsrechts gilt Nummer 2.3.1.1 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 Förderdarlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

### 2.3.1.3

#### Bindungsverlängerung

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

Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

- a) nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
- b) die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 8.1.1 Satz 2). Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen.

Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt wird, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin.

Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im Übrigen gilt Nummer 8 entsprechend.

#### 2.3.1.4

Bindungsverlängerung in Gemeinden mit Mietniveau M 4

Abweichend zu Nummer 2.3.1.3 Satz 1 kann eine Bindungsverlängerung in Gemeinden mit Mietniveau M 4 zu folgenden Konditionen bewilligt werden:

- a) 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und
- b) 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für den Zeitraum der Bindungsverlängerung.

Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf, kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Miete für die Gemeinden mit Mietniveau M 4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. Im Übrigen gilt Nummer 2.3.2.5 Satz 2 entsprechend.

## 2.3.2

### Miete und Mietbindung

#### 2.3.2.1

Zulässige Miete bei Erstbezug

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

a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3

für die Einkommensgruppe A                      5,90 Euro

und für die Einkommensgruppe B                6,60 Euro,

b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4

für die Einkommensgruppe A                      6,40 Euro

und für die Einkommensgruppe B                7,20 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster

für die Einkommensgruppe A                      7,00 Euro

und für die Einkommensgruppe B                7,80 Euro.

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

Für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (Nummer 2.5.4) darf die in der Förderzusage festzusetzende Bewilligungsmiete um 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärmeaufbereitung oder zur 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 zum Beispiel, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird. Bei einer Wärmelieferung in Form von Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.

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

#### 2.3.2.2

##### Maßgebliche Wohnfläche und Abstellflächen

Bei der Berechnung der zulässigen Miete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die in Nummer 4.3.4.1 Sätzen 6 bis 8 genannte Wohnfläche zugrunde zu legen. Eine nach Nummer 4.3.4.2 aus planerischen Gründen im Einzelfall zugelassene Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen darf nicht mietwirksam werden.

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

### 2.3.2.3

#### Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen vereinbart werden:

##### 2.3.2.3.1

#### Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe c) darf mit den Mieterinnen und Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.

##### 2.3.2.3.2

#### Betreuungspauschale

Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 Euro monatlich je 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 höchstens 1,5 Prozent jährlich erhöht werden.

Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann hiervon Ausnahmen zulassen.

##### 2.3.2.3.3

#### Stellplätze und Garagen

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

##### 2.3.2.3.4

#### Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

#### 2.3.2.4

##### Betriebskosten, Kautio und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften

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

Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

#### 2.3.2.5

##### Mieterhöhungen und Art der Mietbindung

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

a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt und

b) unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach Nummern 2.3.1.3 und 2.3.1.4 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von § 559 BGB Mieterhöhungen zulassen. Bei der Bestimmung der zulässigen Mieterhöhung sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

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

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

## **2.4**

### **Fördervoraussetzungen**

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.1 ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen sowie den weiteren Bestimmungen in Nummer 4.

#### **2.4.1**

##### **Allgemeine Fördervoraussetzungen**

Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass

- a) für ihn in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht,
- b) die im Förderantrag angegebenen Gesamtkosten den Kosten entsprechen, die im Bereich der Bewilligungsbehörde angemessen sind und
- c) er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann.

Sollen in einem Gebäude neben geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.

Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

#### **2.4.2**

##### **Bindungsfreie Mietwohnungen und Ersatzwohnungen**

Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) ist nur zulässig, wenn die Ersatzwohnungen zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden.

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Nummer 4.2 erfüllen.

Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise ist eine Förderung auch dann zulässig, wenn die Ersatzwohnungen in dem Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen, wenn die für diesen Bereich zuständige Stelle hierfür einen Bedarf nach Nummer 2.4.1 Satz 1 Buchstabe a) bestätigt.

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



Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Förderantrag beizufügen.

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 12 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 8.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

### **2.4.3**

#### **Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume**

Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und müssen der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorbehalten sein.

Infrastrukturräume können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohner des Quartiers, einen nicht gewerblichen Verein, eine nicht gewerbliche Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. Das Nutzungskonzept ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen und zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.

Gemeinschaftsräume oder Infrastrukturräume, die zur (teilweisen) gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.

## **2.5**

### **Art und Höhe der Förderung**

Zur Förderung der Fördergegenstände nach Nummer 2 werden folgende Förderdarlehen (Grunddarlehen zuzüglich etwaiger Zusatzdarlehen) gewährt:

#### **2.5.1**

##### **Grunddarlehen**

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a) beträgt das Grunddarlehen je nach Standort und Zweckbestimmung des geförderten Mietwohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3

für die Einkommensgruppe A                      2 620 Euro

und für die Einkommensgruppe B                1 580 Euro,

b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4

für die Einkommensgruppe A                      2 830 Euro

und für die Einkommensgruppe B                1 900 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster

für die Einkommensgruppe A                      2 950 Euro

und für die Einkommensgruppe B                1 960 Euro.

Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) werden 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstaben c) und d) wird ein Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt.

## **2.5.2**

### **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**

#### **2.5.2.1**

##### **Fördervoraussetzungen**

Ziel ist es, Standorte, die den Qualitäten der Nummer 4.1.1 entsprechen, für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, oder geförderte Wohnplätze zu schaffen. Abweichend davon kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

#### **2.5.2.2**

##### **Fördergegenstände**

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

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

#### 2.5.2.3

##### Förderfähige Kosten

Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich entweder aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten oder aus Rechnungen oder Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.

Förderfähig sind die Mehrkosten, 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 entfallen.

Enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (zum Beispiel frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Plätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen.

Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann von dem zuvor geregelten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig ist.

#### 2.5.2.4

##### Art und Höhe der Förderung

Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der nach Nummer 2.5.2.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt werden, höchstens jedoch 20 000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Appartements von Gruppenwohnungen, Wohnplätze nach Nummer 6 oder 7 sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

#### 2.5.2.5

##### Kostennachweis

Nach Fertigstellung der nach Nummer 2.5.2.2 geförderten Maßnahmen hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung auf vorgeschriebenem Vordruck zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.

### **2.5.3**

#### **Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**

Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

a) der Klimaanpassung (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder

b) der Verbesserung des Wohnumfeldes (Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder) dienen,

kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal 10 000 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden. Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.

### **2.5.4**

#### **Zusatzdarlehen für BEG Effizienzhaus 40 Standard**

Für Gebäude mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 250 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

### **2.5.5**

#### **Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz**

Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,10 Euro je Kilogramm Holz gefördert werden, maximal 15 000 Euro je Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird.

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

a) fest im Gebäude verbaut ist und

b) aus nachhaltigen Quellen stammt.

Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.

Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für

Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

### **2.5.6**

#### **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Tür in der Wohnung und 3 000 Euro je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutztür bewilligt werden.

Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 7 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich

- a) für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 000 Euro und
- b) für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 5 000 Euro.

Der Wohnraum für Rollstuhlnutzende muss den Vorgaben der Nummer 4.2.3 entsprechen.

Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt die Vorlage eines Konzeptes zum inklusiven Wohnen und Betreuen bei der Bewilligungsbehörde sowie eine entsprechende Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus.

### **2.5.7**

#### **Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten**

Für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW in Gebäuden, die von besonderem städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich liegen, kann ein Zusatzdarlehen 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 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

### **2.5.8**

#### **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

Für Mieteinfamilienhäuser (eigenheimähnliche, familienfreundliche Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil) kann ein Zusatzdarlehen von 10 000 Euro pro Haus gewährt werden.

## **2.5.9**

### **Berechnung des Förderdarlehens**

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 4.3.4.1 Sätze 6 bis 8 genannten Wohnflächen zuzüglich der nach Nummer 4.3.4.2 genehmigten Wohnflächenüberschreitungen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Förderdarlehen 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 einer Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung oder durch Erweiterung von Gebäuden im Sinne von § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW ist das Förderdarlehen auf die nach der II. BV ermittelten Höhe der Baukosten (inklusive Baunebenkosten) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 2.5.2.5 entsprechend.

## **2.6**

### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 2 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **2.6.1**

##### **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 15 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

#### **2.6.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

- a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 auf das Grunddarlehen 20 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung oder 25 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung und auf Zusatzdarlehen 50 Prozent und
- b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 auf das Grunddarlehen 30 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und 35 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung und auf Zusatzdarlehen 50 Prozent.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

### **2.6.3**

#### **Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre**

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

Im Förderantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt werden, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlaufjahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darlehensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 20 beziehungsweise 25 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,25 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und 1,20 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten.

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

### **2.6.4**

#### **Fälligkeit**

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

### **2.6.5**

#### **Bildung von Sondereigentum**

Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer des Bindungszeitraums kein Sondereigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

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

## **2.7**

### **Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende**

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Nummer 2.3.1.1 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird.

### **3**

## **Förderung von Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen)**

### **3.1**

#### **Fördergegenstände**

Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Gruppenwohnungen müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen.

Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

### **3.2**

#### **Zielgruppe**

Gruppenwohnungen werden grundsätzlich für alle Wohnungssuchenden gefördert, insbesondere aber für Auszubildende, Studierende, ältere pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.

### **3.3**

#### **Zweckbindung**

#### **3.3.1**

##### **Belegungsbindung**

Abweichend von Nummer 2.3.1 ist eine Gruppenwohnung wahlweise nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur an Personen der Einkommensgruppe B zu überlassen.

#### **3.3.2**

##### **Miete und Mietbindung**

##### **3.3.2.1**

##### **Miete**

Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den individuellen Wohnbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete richtet sich nach Nummer 2.3.2. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.

##### **3.3.2.2**

##### **Einbaumöbel**



Für die Erstausstattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Appartement erhoben werden.

### 3.3.2.3

#### Zwischenvermietung

Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.

## 3.4

### Fördervoraussetzungen

Ergänzend zu Nummer 2.4 sind besondere Wohnqualitäten in den Gruppenwohnungen sicherzustellen.

Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. In einem Konzept sind sowohl Planungen für eine nachhaltige Nutzung bei veränderter Belegung als auch Art und Umfang der gegebenenfalls angebotenen Betreuung darzustellen.

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt abweichend von Nummer 4.3.4.1 je Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen.

Soweit diese Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind für alle Gruppenwohnungen zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 625](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WTG genannt), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 686](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WTG DVO genannt) einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gruppenwohnungen für Auszubildende und Studierende oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.

### 3.4.1

#### Individualbereiche

Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden. Gruppenwohnungen mit bis zu vier Appartements können ohne eigene Küchenzeile geplant werden, sofern die notwendigen Küchenanschlüsse in der Wand des Appartements vorgehalten werden und jeweils eine Küchenzeile nachgerüstet werden

kann. Von einer eigenen Küchenzeile kann auch bei Gruppenwohnungen mit mehr als vier Appartements abgesehen werden, sofern die Mieterinnen und Mieter aufgrund von körperlichen oder kognitiven Einschränkungen nicht in der Lage sind, diese gefahrungsfrei zu nutzen und sofern die Nachrüstbarkeit der Küchenzeile gemäß Satz 3 gegeben ist.

### **3.4.2**

#### **Gemeinschaftsflächen**

Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählen auch ein Dienstzimmer innerhalb der Gruppenwohnung, wenn es ausschließlich für Zwecke der Mieterinnen und Mieter bestimmt ist, und ein Gästezimmer, sofern es ausschließlich durch Angehörige der Mieterinnen und Mieter genutzt wird.

Vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung ist ein angemessen großer Freisitz, alternativ bei entsprechender Begründung im Betreuungskonzept jeweils vor jedem Appartement vorzusehen.

### **3.5**

#### **Art und Höhe der Förderung**

#### **3.5.1**

##### **Grunddarlehen**

Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen gemäß Nummer 2.5.1 bewilligt werden.

#### **3.5.2**

##### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7**

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 bewilligt werden.

#### **3.5.3**

##### **Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen**

Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 000 Euro je Appartement der Gruppenwohnung bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt wurden.

#### **3.5.4**

## **Berechnung des Förderdarlehens**

Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter je Person, zugrunde zu legen. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche der Wohnung durch die Anzahl der Personen zu teilen und gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche der Wohnung ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Die individuellen Wohnbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

## **3.6**

### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 3 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6 entsprechend.

## **4**

### **Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum**

## **4.1**

### **Städtebauliche Qualitäten**

## **4.1.1**

### **Standortqualität und Geschossigkeit**

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn

- a) er auf einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder als gemischte Baufläche (für eine Förderung nach Nummer 6 auch als Sondergebiet Hochschule oder Universität) dargestellten Fläche errichtet wird,
- b) seine Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- c) er sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und
- d) das Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse enthält.

In den Städten Münster und Bonn sowie in Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern können die Gebäude bis zu sieben Geschosse (einschließlich der Nicht-Vollgeschosse) enthalten. Eine höhere Geschosshöhe ist für Bauvorhaben zulässig, mit denen eine Baulücke geschlossen wird und für die eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist. An städtebaulich integrierten Standorten können mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums mehr als vier beziehungsweise sieben Geschosse genehmigt werden, wenn ein wirksamer Bebauungsplan vorliegt, der eine höhere Bebauung zulässt oder die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben zu erfüllen hat. In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 Prozent der Wohnungen gefördert werden.

#### 4.1.2

##### **Anforderungen bei fehlendem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungsplan und kein Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 4.1.1 entspricht, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren.

Für ein Baugebiet, in welchem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einer Bauherrschaft oder von mehreren Bauherrschaften errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 4.1.1 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Verkehr „Richtlinie über die Anwendung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) im Bereich des Landesbaus“ vom 28. Januar 2022 ([MBL NRW. S. 100](#)) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen dem örtlichen Bedarf und den Qualitätsanforderungen dieser Bestimmungen entsprechen.

#### 4.2

##### **Barrierefreiheit**

Die Förderung von Mietwohnraum, Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen setzt voraus, dass unabhängig von der Gebäudeklasse und der Anzahl der Geschosse die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 15. Juni 2021 ([MBL NRW. S. 444](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt), erfüllt werden.

Wohnungen einschließlich notwendiger Abstellflächen oberhalb oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein.

#### 4.2.1

##### **Wohnungen für eine Person**

Bei Wohnungen für eine Person mit zwei Zimmern einschließlich von Appartements in Gruppenwohnungen können die gemäß DIN 18040-2:2011-09 in Verbindung mit Anlage A 4.2/3 VV TB NRW erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum planerisch nachgewiesen werden.

#### 4.2.2

##### **Mieteinfamilienhäuser und Maisonettewohnungen**

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

#### **4.2.3**

##### **Wohnungen für Rollstuhlnutzende**

Werden Wohnungen für Rollstuhlnutzende zweckgebunden, ist folgendes zu beachten:

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

#### **4.3**

##### **Bauplanung**

Die Förderung von Mietwohnraum setzt voraus, dass dessen Planung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zimmerzahl sowie für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

##### **4.3.1**

###### **Äußere Erschließung**

Die Hauseingänge der Wohnungen sind grundsätzlich im Sinne einer Adressbildung an der Straße oder zur Straße hin zu orientieren, um die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Wohnungen zu erleichtern.

##### **4.3.2**

## **Innere Erschließung**

Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und ab fünf Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

### **4.3.3**

#### **Grundrisse und Wohnqualität**

##### **4.3.3.1**

##### **Mietwohnungen**

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

##### **4.3.3.2**

##### **Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume**

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume sollen in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden.

Gemeinschaftsräume oder Infrastrukturräume müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandbar sein, die den Wohnflächenobergrenzen der Nummern 4.3.4.1 und 4.3.4.2 entspricht beziehungsweise entsprechen und nach Umwandlung als geförderte Mietwohnung beziehungsweise Mietwohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A genutzt werden können.

### **4.3.4**

#### **Wohnflächenuntergrenzen und Wohnflächenobergrenzen**

##### **4.3.4.1**

##### **Mietwohnraum**

Förderfähig sind nur Wohnungen, die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen. Die Bewilligungsbehörde kann nähere Festlegungen zur Erreichung der Förderfähigkeit durch Berücksichtigung der Qualitäten gemäß dieser Nummer 4 treffen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter beziehungsweise 24 Quadratmeter bei Appartements für Auszubildende oder Studierende nicht unterschreiten. Appartements für Auszubildende und Studierende mit weniger

als 35 Quadratmetern Wohnfläche müssen bei Bedarf mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen für Wohnungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	Barrierefrei (Nummer 4.2)	barrierefrei mit zusätzlicher Baddewanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>

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

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

#### 4.3.4.2

##### Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen aus planerischen Gründen

Sofern es aus planerischen Gründen zweckmäßig ist, kann die Bewilligungsbehörde eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 4.3.4.1 Sätze 6 bis 8 um bis zu fünf Quadratmeter und bei einer Nutzungsänderung im Sinne von § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW auch darüber hinaus zulassen. Planerische Gründe sind beispielsweise die Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen oder eines Rollstuhlabstellplatzes nach Nummer 4.3.8 DIN 18040-2:2011-09 in der Wohnung, die Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

#### 4.3.4.3

##### Mieteinfamilienhäuser

Es gelten die Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 4.3.4.1. Flächenüberschreitungen können im Rahmen von Nummer 4.3.4.2 zugelassen werden. Um die Förderfähigkeit herzustellen, darf von der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche ein Abzug bis zur Höhe von 10 Prozent vorgenommen werden.

#### 4.3.4.4

#### Bindungsfreie Mietwohnungen bei mittelbarer Belegung

Für bindungsfreie Mietwohnungen gelten die Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 4.3.4.1 nur insoweit, als sie für die Bemessung des Förderdarlehens maßgeblich sind.

#### 4.3.5

#### Grünfläche und Stellplätze

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird, zum Beispiel durch ein qualitätsvolles Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone oder eine Dachbegrünung. Für eine Unterschreitung von mehr als 20 Prozent ist die Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums erforderlich.

Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird.

#### 4.4

#### Baurecht

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

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§ 60 BauO NRW 2018) die Baugenehmigung vorgelegt wird oder
- b) bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben (§ 63 BauO NRW 2018) die Bauherrschaft erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 77 BauO NRW 2018 zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

#### 4.5

#### Denkmalschutz

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



## **4.6**

### **BEG Effizienzhaus 55**

Die Förderung setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen. Dies gilt nicht, wenn

- a) für das Fördervorhaben der Förderantrag bis zum 30. Juni 2022 gestellt wurde oder
- b) die zu fördernden Gebäude unter Denkmalschutz (Nummer 4.5) stehen.

## **5**

### **Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

#### **5.1**

##### **Fördergegenstände**

Gefördert wird die Neuschaffung von

- a) Eigenheimen und
- b) zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswohnungen

durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW). Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß.

Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb).

Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum 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 wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

#### **5.2**

##### **Zielgruppe**

Gefördert werden Haushalte mit mindestens einer

- a) volljährigen Person und einem Kind oder
- b) Person mit Schwerbehinderung,

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

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

- a) das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG 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 Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW zu erfüllen. 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 bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Erwerb bestehenden Wohnraums mit Übergang von Lasten und Nutzen auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. Sie endet zum Zeitpunkt, in dem das Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der NRW.BANK und der zuständigen Stelle mitzuteilen.

### **5.4**

#### **Fördervoraussetzungen**

##### **5.4.1**

#### **Allgemeine Voraussetzungen**

Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

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

Die Nummern 4.4 und 4.5 gelten entsprechend.

Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn diese die Voraussetzungen der Nummer 4.1.1 Satz 1 Buchstabe d), Nummer 4.1.1 Sätze 2 bis 4 und Nummer 4.3.1 Satz 1 sinngemäß erfüllen und die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten beziehungsweise modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

## 5.4.2

### Tragbarkeit der Belastung

Eine 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):

- a) für einen Einpersonenhaushalt    860 Euro,
- b) für einen Zweipersonenhaushalt        1 105 Euro und
- c) für jede weitere Person                280 Euro.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung, gerechnet. Einkünfte von 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.

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei und eine Lastenberechnung nach vorgeschriebenem Vordruck vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

Beim Ersterwerb und Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.

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

a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten

Förderobjekte ab Baujahr 2014 22,90 Euro/m<sup>2</sup>

Förderobjekte ab Baujahr 1984 27,30 Euro/m<sup>2</sup>

Förderobjekte bis Baujahr 1983 32,20 Euro/m<sup>2</sup>

b) Instandhaltungskosten

Förderobjekte ab Baujahr 2001 9,20 Euro/m<sup>2</sup>

Förderobjekte ab Baujahr 1991 11,68 Euro/m<sup>2</sup>

Förderobjekte bis Baujahr 1990 14,92 Euro/m<sup>2</sup>

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

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

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

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

### 5.4.3

#### **Ausschluss der Förderung**

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

a) bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder beim Ersterwerb und Bestandserwerb der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten überschreiten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind,

b) beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder

c) sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Eine Förderung ist in der Regel insbesondere dann offensichtlich nicht gerechtfertigt, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls

a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige beziehungsweise ein Haushaltsangehöriger nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (zum Beispiel Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter), für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erschiene,

- b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Förderantrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde oder
- c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbauseinsetzung unter Verwandten der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

## **5.5**

### **Art und Höhe der Förderung**

#### **5.5.1**

##### **Grunddarlehen**

Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 4) dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

- a) in Gemeinden der Kostenkategorie K 1 bis zu 84 000 Euro,
- b) in Gemeinden der Kostenkategorie K 2 bis zu 97 000 Euro,
- c) in Gemeinden der Kostenkategorie K 3 bis zu 125 000 Euro und
- d) in Gemeinden der Kostenkategorie K 4 bis zu 154 000 Euro.

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

#### **5.5.2**

##### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und für BEG Effizienzhaus 40**

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden.

Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 25 000 Euro gewährt werden.

#### **5.5.3**

##### **Zusatzdarlehen Familienbonus**

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 20 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

#### **5.5.4**

##### **Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte**

Für barrierefreie Objekte entsprechend Nummer 4.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 10 000 Euro gewährt werden.

### **5.5.5**

#### **Ergänzungsdarlehen**

Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach Nummer 5.5.1 bis 5.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.

### **5.6**

#### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **5.6.1**

##### **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise beim Ersterwerb und Bestandserwerb ab Vollauszahlung wie folgt zu verzinsen:

- a) 25 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
- b) 25 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen

Basiszinssatz gemäß § 247 BGB und

- c) jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. Wird bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen, dass das anrechenbare Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt, wird der Zinssatz einmalig für weitere fünf Jahre auf 0,5 Prozent gesenkt. Maßgeblich ist die zum Stichtag des Antrages auf Überprüfung des Einkommens geltende Einkommensgrenze. Wird das Förderobjekt von berechtigten Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) der Förderempfängerin oder des Förderempfängers genutzt, ist bei der Einkommensüberprüfung das Einkommen des nutzenden Haushalts maßgeblich.

Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 1,12 Prozent jährlich zu verzinsen. Die Sätze 3 bis 5 finden auf das Ergänzungsdarlehen keine Anwendung.

#### **5.6.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

a) auf das Grunddarlehen und auf die Zusatzdarlehen nach Nummern 5.5.3 und 5.5.4 jeweils 10 Prozent und

b) auf die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 5.5.2 Satz 2 jeweils 50 Prozent.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

### **5.6.3**

#### **Tilgung**

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen für den Bestandserwerb nach Nummer 5.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.

### **5.6.4**

#### **Fälligkeit**

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

### **5.7**

#### **Sonderregelungen für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum**

#### **5.7.1**

##### **Zeitpunkt des Förderantrags**

Der Förderantrag beim Ersterwerb soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden.

#### **5.7.2**

##### **Notarvertrag**

Die im Kaufvertrag beim Ersterwerb (Notarvertrag) getroffenen Vereinbarungen müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Mai 2018 (BGBl. I S. 550) geändert worden ist, entsprechen.

In dem Notarvertrag haben die Vertragsbeteiligten den Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch die Bewilligung und Beantragung einer Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage als Bedingung aufzunehmen.

#### **5.7.3**

##### **Vorzeitiger Vorhabenbeginn**

Der Abschluss des Notarvertrags bereits vor der Erteilung der Förderzusage gilt grundsätzlich als förderschädlicher vorzeitiger Vorhabenbeginn. Dies gilt nicht, wenn der Notarvertrag für die

Ersterwerberin oder den Ersterwerber ein Rücktrittsrecht 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 eines vereinbarten Rücktrittsrechts können auch bedingte und entsprechend Satz 2 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Fördermittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) die Bauherrschaft und die Ersterwerberin oder der Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurück zu gewähren haben (§ 346 BGB), wobei Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen sind,
- b) die Bauherrschaft die durch den Abschluss des Notarvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (zum Beispiel Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von dieser oder diesem getragen worden sind und
- 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.

#### **5.7.4**

##### **Getrennte Verträge**

Werden der Grundstückskaufvertrag und der Werkvertrag voneinander getrennt abgeschlossen, gelten die Nummern 5.7.2 und 5.7.3 sinngemäß für beide Verträge.

#### **5.7.5**

##### **Selbsthilfeleistungen**

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 einer Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn nach Nummer 1.4.2 erbracht werden.

#### **5.8**

##### **Sonderregelungen für den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung**

#### **5.8.1**

##### **Bereits geförderte Objekte**

Bereits geförderte Objekte können nur dann erneut gefördert werden, wenn die hierfür gewähr-



ten öffentlichen Fördermittel bereits vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

## **5.8.2**

### **Zeitpunkt des Förderantrags, Aufassungsvormerkung**

Der Förderantrag beim Bestandserwerb muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten Vereinbarung gestellt werden. Ein Entwurf des Vertrages ist dem Förderantrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5.7.3, kann der Förderantrag auch noch vor Bezug gestellt werden.

Nummer 5.7.2 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

## **6**

### **Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende**

#### **6.1**

##### **Fördergegenstände**

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze oder Gemeinschaftsräume für Auszubildende an geeigneten Standorten in Nordrhein-Westfalen sowie für Studierende an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen

- a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau) oder
- b) durch Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden geschaffen werden oder
- c) modernisiert im Sinne von § 555 b BGB werden.

Maßnahmen nach Buchstabe b) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Absatz 3 Satz 1 II. BV mindestens 700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Es müssen zudem vormals für den Bau oder eine Modernisierung bewilligte Fördermittel vollständig vor Maßnahmenbeginn zurückgezahlt werden.

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

#### **6.2**

##### **Zielgruppe**

Geförderte Wohnplätze werden für die Nutzung durch Auszubildende und Studierende zweckgebunden.

#### **6.3**

##### **Zweckbindung**

### **6.3.1**

#### **Belegungsbindung**

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

Die Zweckbindung (Belegung und Miete) tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze beziehungsweise nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt und endet mit Ablauf von 25 oder 30 Jahren. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

Auf Antrag kann entsprechend den Regelungen in Nummer 2.3.1.3 eine Bindungsverlängerung bewilligt werden.

### **6.3.2**

#### **Miete und Mietbindung**

##### **6.3.2.1**

Zulässige Miete bei Neubau, Nutzungsänderung und Erweiterung

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

a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 je Wohnplatz 185 Euro und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche 6,20 Euro,

b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 je Wohnplatz 190 Euro und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche 6,50 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster je Wohnplatz 200 Euro und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche 7,00 Euro.

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

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

#### 6.3.2.2

##### Mietvertragliche Nebenleistungen

#### 6.3.2.2.1

##### Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume darf mit den Mieterinnen oder Mietern geförderter Plätze ein anteiliges monatliches Entgelt vereinbart und zusammen mit der Miete gekoppelt werden. Das anteilige Entgelt wird ermittelt, indem die sich nach Nummer 6.3.2.1 Satz 1 ergebende Miete für die gesamte Gemeinschaftsraumfläche gleichmäßig auf die Anzahl der Wohnplätze umgelegt wird. Nummer 6.3.2.1 Satz 3 gilt auch für die Miete der Gemeinschaftsräume.

#### 6.3.2.2.2

##### Einbaumöbel

Für die Erstausrüstung der Wohnplätze mit Einbaumöbeln darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Wohnplatz erhoben werden.

#### 6.3.2.2.3

##### Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

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

#### 6.3.2.3

##### Betriebskosten

Neben der Bewilligungsmiete und gegebenenfalls zugelassenen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 6.3.2.2 darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.

#### 6.3.2.4

##### Zulässige Miete nach Modernisierung

Für eine Förderung nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) wird in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Wohnplatz und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche von bis zu 90 Prozent der sich aus Nummer 6.3.2.1 Satz 1 ergebenden Bewilligungsmiete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Abschluss der Maßnahmen festgesetzt. Die Nummern 6.3.2.2 und 6.3.2.3 gelten entsprechend.

#### 6.3.2.5

##### Befristung von Mietverhältnissen

Mietverhältnisse für nach Nummer 6 geförderte Wohnplätze können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

### 6.4

#### Fördervoraussetzungen

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Regelungen der Nummer 4 mit nachfolgenden Abweichungen.

#### **6.4.1**

##### **Städtebauliche Qualitäten**

Wohnplätze dürfen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen zu den städtebaulichen Qualitäten gemäß Nummer 4.1.1 erfüllt sind. Nummern 4.3.1, 4.3.2 Sätze 2 und 3, 4.3.5 und 4.4 bis 4.6 gelten entsprechend.

#### **6.4.2**

##### **Anzahl der Wohnplätze**

Gefördert werden nur Gebäude mit höchstens 60 Wohnplätzen an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnplätze in Wohngemeinschaften (Nummer 6.4.3.2) je Person.

#### **6.4.3**

##### **Wohnqualität und Barrierefreiheit**

Wohnplätze werden nur gefördert, wenn sie wie folgt ausgestattet sind.

##### **6.4.3.1**

###### **Individualwohnplätze**

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

##### **6.4.3.2**

###### **Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft**

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

##### **6.4.3.3**

###### **Gemeinschaftsräume**

Zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner sind zusätzlich zu den Wohnplätzen Gemeinschaftsräume vorzusehen. Diese dürfen nicht im Kellergeschoss im Sinne von § 2 Absatz 5 BauO NRW 2018 liegen. Gemeinschaftsräume können auch Lernräume und Spielräume, Gemeinschaftsküchen oder Ähnliches sein, die entsprechend zu möblieren sind. Für jedes Wohnheim mit bis zu 60 Wohnplätzen muss die Fläche dieser Gemeinschaftsräume mindestens einen Quadratmeter je Wohnplatz betragen. Für Wohnheime mit mehreren Hauseingängen und mit mehr als 60 Wohnplätzen sind darüber hinaus ab dem 61. Wohnplatz 0,5 Quadratmeter je Wohnplatz

hinzuzurechnen. Insgesamt müssen je Wohnheim nicht mehr als 100 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner errichtet werden. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

#### 6.4.3.4

##### Abweichung von Flächenvorgaben

Bei Baumaßnahmen gemäß Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums eine Abweichung von den Flächenvorgaben zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen im Sinne eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

#### 6.4.3.5

##### Barrierefreiheit

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Nummer 4.2 zu erfüllen. Für die Duschräume gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.

#### 6.4.4

##### **Abweichende Fördervoraussetzungen bei Modernisierung**

Mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die Vorgaben zu den städtebaulichen Qualitäten und den Wohnqualitäten nach Nummer 6.4.1 bis 6.4.3 gelten daher nicht für die Förderung von Modernisierungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c).

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 erfüllen.

#### 6.5

##### **Art und Höhe der Förderung**

##### 6.5.1

##### **Grunddarlehen**

Für den Neubau, die Nutzungsänderung und die Erweiterung von Wohnplätzen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstaben a) und b) werden je nach Standort des geförderten Wohnheims folgende Grunddarlehen bewilligt.

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Individualwohnplatz sowie die jeweils erste Person in einer Wohngemeinschaft:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 | 70 900 Euro,    |
| b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4         | 77 200 Euro und |

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 80 300 Euro.

Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft:

a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 um 64 300 Euro,

b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 um 70 600 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster um 73 700 Euro.

Für jedes weitere Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 entsprechen muss, erhöht sich das Grunddarlehen um je 5 000 Euro.

Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen wird das Grunddarlehen je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche wie folgt erhöht:

a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 um 2 620 Euro,

b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 um 2 830 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster um 2 950 Euro.

## **6.5.2**

### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7**

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 bis 2.5.7 je Wohnplatz bewilligt werden.

Für Planungswettbewerbe zur Steigerung der Qualität und Förderung von Innovationen kann auf Antrag ein Zusatzdarlehen in Höhe der nachgewiesenen und anererkennungsfähigen Kosten gewährt werden, höchstens jedoch 1 800 Euro pro gefördertem Wohnplatz. In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die Fördervoraussetzungen nach Nummer 6 als Vorgaben zu benennen.

## **6.5.3**

### **Modernisierung**

Die Förderung von Baumaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Bau-nebenkosten.

Das Darlehen beträgt bis zu 75 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend. Es gilt Nummer 1.6.2.1 Satz 2.

## **6.5.4**

### **Berechnung der Förderdarlehen**

Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. Zur Berechnung

der flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. Das ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

## **6.6**

### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 6.5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **6.6.1**

##### **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 15 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

#### **6.6.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

- a) bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren

auf das Grunddarlehen            30 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent und

- b) bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren

auf das Grunddarlehen            35 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent.

Der auf das Grunddarlehen bewilligte Tilgungsnachlass kann jeweils um 5 Prozentpunkte erhöht werden, wenn bei der Förderung von Maßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c)

- a) die Gebäude den BEG Effizienzhaus 85 Standard erfüllen oder

b) die Außenfassaden gedämmt werden und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

### **6.6.3**

#### **Tilgung**

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.

### **6.6.4**

#### **Fälligkeit**

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

## **6.7**

### **Qualifizierung von Fördervorhaben**

Maßnahmen nach

a) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstaben a) und b) mit mehr als 60 Wohnplätzen oder

b) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c)

sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.

## **7**

### **Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot**

#### **7.1**

##### **Fördergegenstände**

Gefördert wird Wohnraum in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnplätzen durch

a) Neubau eines selbstständigen Gebäudes,

b) Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder



c) Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn ein Neubaustandard gemäß Nummer 7.4 erreicht wird und, sofern für den Bau oder die Modernisierung des bestehenden Gebäudes Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, diese vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald werden.

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

## **7.2**

### **Zielgruppe**

Gefördert wird Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen.

## **7.3**

### **Zweckbindung**

#### **7.3.1**

##### **Belegungsbindung**

Die geförderten Wohnplätze sind für die Dauer von 25 Jahren oder 30 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze im Gebäude folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

#### **7.3.2**

##### **Miete und Mietbindung**

###### **7.3.2.1**

###### **Zulässige Miete**

Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde.

###### **7.3.2.2**

###### **Zwischenvermietung**

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

#### 7.3.2.3

##### Umnutzung

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

- a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Jahr der für die Wohnplätze erteilten Förderzusage gemäß Nummer 2.3.2.1 für vergleichbaren Mietwohnraum bei Erstbezug maßgeblich war, zuzüglich der nach Nummer 2.3.2.5 zulässigen Mietsteigerungen und
- c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

## 7.4

### Fördervoraussetzungen

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 7.1 ergeben sich aus den Regelungen der Nummer 4 mit nachfolgenden Abweichungen.

#### 7.4.1

##### Städtebauliche Qualitäten

Die Grundstücke und Gebäude sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

#### 7.4.2

##### Anzahl der Wohnplätze

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

Abweichend von Satz 1 werden Wohnplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung einer bestehenden Großanlage ist.

Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

### **7.4.3**

#### **Wohnqualität und Barrierefreiheit**

Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO, insbesondere an die Wohnqualität gemäß § 4 Absatz 6 und § 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO sind einzuhalten.

Wohnplätze werden nur gefördert, wenn sie wie folgt ausgestattet sind:

#### **7.4.3.1**

##### **Wohnplätze als Individualplätze**

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

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

#### **7.4.3.2**

##### **Gruppenbezogene Wohnplätze**

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

- a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zulässig sind,
- b) einen Gemeinschaftsraum,
- c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,
- d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und
- e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.

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

#### 7.4.3.3

##### Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume

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

#### 7.4.3.4

##### Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude können zusätzliche Räume errichtet werden. Dazu zählen

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

#### 7.4.3.5

##### Barrierefreiheit

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

### 7.5

#### **Art und Höhe der Förderung**

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen nach Nummer 7.1 werden folgende Förderdarlehen bewilligt:

#### 7.5.1

##### **Grunddarlehen**

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz nach Nummer 7.4.3.1 und 7.4.3.2:

- a) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 60 500 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 47 400 Euro für jeden barrierefreien Wohnplatz und
- b) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 70 600 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 56 800 Euro für jeden Wohnplatz, der uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar ist.

Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen nach Nummer 7.4.3.1 Buchstabe a), 7.4.3.2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Buchstabe b) wird das Grunddarlehen um 1 500 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, höchstens um 300 000 Euro erhöht. Bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Fläche der zuvor addierten Teilflächen auszugehen. Der so ermittelte Betrag ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

## **7.5.2**

### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5**

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Wohnplätze wie Wohneinheiten. Für das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.4 ist auf die Summe der Quadratmeter Individualflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß Nummern 7.4.3.1 Satz 2 Buchstabe a), 7.4.3.2 Satz 2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Satz 2 Buchstabe b) abzustellen.

## **7.5.3**

### **Zusatzdarlehen für Pflegebäder**

Für die Schaffung von Pflegebädern nach Nummer 7.4.3.4 Buchstabe d) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 20 000 Euro je Bad bewilligt werden.

## **7.5.4**

### **Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik**

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 7 000 Euro je Gebäude zuzüglich 1 200 Euro je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.

## **7.6**

### **Darlehensbedingungen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten folgende Darlehensbedingungen:

### **7.6.1**

#### **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 15 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

### **7.6.2**

#### **Tilgungsnachlass**

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

a) bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren

auf das Grunddarlehen            30 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent und

b) bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren

auf das Grunddarlehen            35 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

### **7.6.3 Tilgung**

Das Förderdarlehen ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

### **7.6.4**

#### **Fälligkeit**

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

### **7.7**

#### **Sonderregelungen zum Antragsverfahren**

Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 8 mit nachfolgenden Besonderheiten.

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

a) ein Lageplan,

b) vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

c) ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

d) eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,

e) eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und

f) eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

## **8**

### **Verfahren**

#### **8.1**

##### **Förderantrag**

##### **8.1.1**

###### **Einreichung**

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

##### **8.1.2**

###### **Aufgaben der Bewilligungsbehörde**

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen.

Das Verfahren für eine erforderliche Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist auf dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Bonitätsprüfung Schritt 1/2 - Frühphase“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat. Zum Abschluss des Verfahrens sind der NRW.BANK der geprüfte Förderantrag und der vorgeschriebene Vordruck „Bonitätsprüfung Schritt 2/2 – Entscheidung“ zur Verfügung zu stellen.

##### **8.1.3**

###### **Nachreichung von Unterlagen**

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

## 8.2

### Förderzusage

#### 8.2.1

##### Allgemeines

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

Für Förderanträge nach Nummer 5 werden zusätzlich alle Daten, die für die Erteilung der Förderzusage notwendig sind, in das von der NRW.BANK bereitgestellte Förderportal WohnWeb nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen eingestellt. Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde gemäß Satz 1 werden die nach Satz 3 erhobenen Daten digital über das im Förderportal vorgesehene Verfahren an die NRW.BANK weitergeleitet.

#### 8.2.2

##### Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

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

#### 8.2.3

##### Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung

Dürfen geförderte Wohnungen nur Zugehörigen eines bestimmten Personenkreises vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

#### 8.2.4

##### Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

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



### **8.2.5**

#### **Ausschluss erneuter Förderungen**

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

### **8.3**

#### **Verwaltungskostenbeitrag**

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 entsprechend.

### **8.4**

#### **Auszahlung der Förderdarlehen**

##### **8.4.1**

##### **Förderdarlehen nach Nummern 2, 3, 6 und 7**

Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 20 Prozent bei Baubeginn;
- b) 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 35 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme;
- b) 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
- c) 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

##### **8.4.2**

##### **Förderdarlehen nach Nummer 5**

Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 40 Prozent bei Baubeginn;
- b) 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 8.4.1 Satz 2 ausgezahlt.

Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt.

Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten beziehungsweise Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

### **8.4.3**

#### **Auszahlungsverfahren**

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

Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im jeweiligen Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen, insbesondere der Nachweis des Abschlusses einer Gebäudeversicherung mit einer ausreichenden Versicherungssumme gegen das Risiko Feuer.

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. Bei einer Auszahlung nach Nummer 8.4.2 Sätze 3 und 4 kann die Auszahlung mit Zustimmung der Förderempfängerin oder des Förderempfängers auch auf ein Konto der Bauherrschaft beziehungsweise der Veräußerin oder des Veräußerers erfolgen.

## **8.5**

### **Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage**

#### **8.5.1**

##### **Unterrichtung über Förderzusagen**

Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Förderantrages zu unterrichten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach Nummer 5 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal WohnWeb als Ersatz der Ausfertigung und Abschrift übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

#### **8.5.2**

##### **Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW**

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

### **8.5.3**

#### **Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung**

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

### **8.5.4**

#### **Bewilligungskontrolle**

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

### **8.5.5**

#### **Auskunftspflicht**

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

## **8.6**

### **Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit**

#### **8.6.1**

##### **Baukontrolle, Bauausführung**

Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.

Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

#### **8.6.2**

##### **Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit**

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

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

## b) der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

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

## 8.7

### **Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

#### 8.7.1

##### **Vordrucke**

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

#### 8.7.2

##### **Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

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

## 8.8

### **Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung**

#### 8.8.1

##### **Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen**

##### 8.8.1.1

###### **Allgemeines**

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

##### 8.8.1.2

Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße

Bis zu dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die NRW.BANK.

#### 8.8.1.3

##### Darlehensverwaltung

Nach dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei – soweit erforderlich – von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

#### 8.8.1.4

##### Abweichungen

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

### 8.8.2

#### **Sicherung der bewilligten Darlehen**

##### 8.8.2.1

##### Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach den Nummern 2.6.2, 5.6.2, 6.6.2 und 7.6.2.

Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

##### 8.8.2.2

##### Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

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

##### 8.8.2.3

##### Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.

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

## **9**

### **Schlussbestimmungen**

#### **9.1**

##### **Belege**

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

#### **9.2**

##### **Beihilferechtliche Bewertung**

Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.

### 9.3

#### **Ausnahmen**

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

### 9.4

#### **Hinweisschild**

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK auszuweisen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

### 9.5

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieser Runderlass tritt am 14. Februar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung "Wohnraumförderungsbestimmungen" vom 2. Februar 2021 (MBI. NRW. S. 109, im Folgenden WFB 2021 genannt) außer Kraft.

### 9.6

#### **Übergangsregelung**

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die WFB 2021 angewendet werden.

### 9.7 Nachfolgenutzung von gefördertem Wohnraum für Flüchtlinge

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe entfällt, ist der nach Nummern 3.2.1 oder 3.2.2 des Runderlasses des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ vom 17. Juni 2015 (MBI. NRW. S. 417, im Folgenden RL FlÜ genannt), der durch Runderlass vom 29. Januar 2018 ([MBI. NRW. S. 67](#)) aufgehoben worden ist, geförderter Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach diesem Runderlass geförderter Wohnraum weiter zu nutzen. In diesem Fall ist die oder der Verfügungsberechtigte in einem Änderungsbescheid zu verpflichten,

a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW an Berechtigte zu überlassen,

b) im Mietvertrag bis zum Ende der Zweckbindung höchstens eine Miete zu vereinbaren, die im Jahr der Erteilung der Förderzusage gemäß Nummer 2.3.2.1 für vergleichbaren Wohnraum bei

Erstbezug maßgeblich gewesen wäre, zuzüglich der nach Nummer 2.3.2.5 zulässigen Mietsteigerungen und

c) die Folgenutzung des Mietwohnraums der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Nach Nummer 3.2.3 RL Flü geförderter Wohnraum kann auf Antrag mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums wie nach diesen Bestimmungen geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum so hergerichtet hat, dass er die Qualitätsanforderungen der Nummer 4.3.3 erfüllt. Für die Herrichtung der nach Nummer 4.3.3 verlangten Qualitätsanforderungen kann ein Antrag auf Förderung der Modernisierung nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Modernisierungsförderung“ in der im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung gestellt werden.

**MBI. NRW. 2022 S. 242.**



# Anlagen

---

## Anlage 1 (Anlage)

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