

**Ministerium für Bauen, Wohnen  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



# Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

# **Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr

- IV A 2 - 2010-02/06 v. 26.1.2006 –

- zuletzt geändert durch RdErl. vom 21.1.2016 – IV.2-2010-1/16 –

## **Inhaltsübersicht**

### **1 Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
- 1.2 Begünstigter Personenkreis
- 1.3 Förderfähiger Wohnraum
- 1.4 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns
- 1.5 Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

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

- 2.1 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen
- 2.2 Zielgruppe
- 2.3 Belegungsbindung
- 2.4 Miete und Mietbindung
- 2.5 Art und Höhe der Förderung
- 2.6 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzer
- 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen

### **3 Pflegewohnplätze**

- 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
- 3.2 Belegungsbindung
- 3.3 Wohnkostenentlastung
- 3.4 Art und Höhe der Förderung

### **4 Darlehen für die Standortaufbereitung**

### **5 Förderung selbst genutzten Wohnraums**

- 5.1 Förderobjekte und Fördertatbestände
- 5.2 Zielgruppe
- 5.3 Zweckbindung
- 5.4 Art und Höhe der Förderung
- 5.5 Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums
- 5.6 Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

- 5.7 Tragbarkeit der Belastung
- 5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung
- 6 Darlehen für Schwerbehinderte**
- 6.1 Fördervoraussetzungen
- 6.2 Höhe der Förderung
- 7 Darlehensbedingungen**
- 7.1 Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur
- 7.2 Pflegewohnplätze
- 7.3 Selbst genutztes Wohneigentum
- 7.4 Schwerbehindertendarlehen
- 7.5 Darlehen für Standortaufbereitung und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen
- 7.6 Tilgungsnachlass
- 8 Auszahlung der Baudarlehen**
- 9 Belege**
- 10 In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen**
- 10.1 In-Kraft-Treten
- 10.2 Übergangsregelungen

## **Anlage 1:**

### **Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen**

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

## **Anlage 2:**

### **Verfahrensgrundsätze für die soziale Wohnraumförderung**

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

## **Anhang**

# 1

## Allgemeine Grundsätze

### 1.1

#### Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung und dieser Bestimmungen bewilligt. Soweit nachfolgend § 13 Abs. 1 WFNG NRW zitiert ist, gelten folgende mit RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.11.2015 (MBI. NRW. S. 790) dynamisierten Einkommensgrenzen:

1-Personenhaushalt 18 430 Euro

2-Personenhaushalt 22 210 Euro

Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 100 Euro

Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz 660 Euro.

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

### 1.2

#### Begünstigter Personenkreis

Gefördert wird Wohnraum für

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

### 1.3

#### Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

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

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

### 1.4

#### Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Abgesehen von den Fällen der Nummern 5.5 und 5.6 dürfen Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich

Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 5.5.3 eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

## **1.5**

### **Voraussetzungen für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger**

#### 1.5.1

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

#### 1.5.2

Zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherrn gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK 50.000 Euro übersteigt. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht bei natürlichen Personen, die Wohneigentum zur Selbstnutzung errichten oder erwerben.

#### 1.5.3

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

#### 1.5.4

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

## **1.6**

### **Finanzierungsgrundsätze**

#### 1.6.1

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

#### 1.6.2

##### **Eigenleistung**

##### 1.6.2.1

##### **Höhe der Eigenleistung**

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

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

Bei der ausschließlichen Gewährung eines Darlehens nach Nummer 6 ist keine Eigenleistung erforderlich.

#### 1.6.2.2

##### Arten der Eigenleistungen

Als Eigenleistung können eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und der Wert der Selbsthilfeleistungen berücksichtigt werden. Als Eigenleistung können in Fällen von Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) auch Fremdmittel berücksichtigt werden, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

Der Wert der Selbsthilfe als Finanzierungsmittel muss mit dem Betrag angesetzt werden, mit dem die vergleichbare Unternehmerleistung bei den Gesamtkosten als Wert angesetzt wurde. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

#### 1.6.2.3

##### Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung

Die nach Nummer 7.6 zu gewährenden Tilgungsnachlässe können auf Antrag bis zur Hälfte auf den Betrag der nach Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) erforderlichen Höhe der Eigenleistung angerechnet werden. Das in diesem Fall wegen der reduzierten Eigenleistung notwendige höhere Fremdmittel kann im Grundbuch im Rang vor den Förderdarlehen besichert werden.

Kommt die Anrechnung von Tilgungsnachlässen zur Anwendung, hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger unbeschadet der Nummer 9 spätestens 6 Monate nach Erhalt der letzten Rate des Förderdarlehens (Bezugsfertigkeit) einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung nach vorgeschriebenem Vordruck bei der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Gesamtkosten den der Bewilligung des Darlehens zugrunde liegenden Gesamtkosten entsprechen.

Sind die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten geringer als im Förderantrag veranschlagt, ist unter Anrechnung des gewährten gesamten Tilgungsnachlasses sicherzustellen, dass die entsprechend Nummer 1.6.2.1 Buchstabe a) erforderliche Eigenleistungsquote bezogen auf die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten nicht unterschritten wird.

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

#### 1.6.2.4

##### Selbst genutztes Wohneigentum

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums muss die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils nach Nummer 1.6.2.1 Buchstabe b) durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden.

Das Starterdarlehen nach Nummer 5.4.3 ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss. Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

### 1.6.3

#### Bedingungen für Fremdmittel

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

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

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

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

Ist eine Sicherung von Fremdmitteln durch Grundschulden vorgesehen, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnraumfördermittel gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldingpflichtungserklärung abzugeben.

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

Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen.

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

## 2

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

#### 2.1

##### **Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen**

##### 2.1.1

###### Fördergegenstand

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnraum und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen auch in der Form von

- a) Gruppenwohnungen,
- b) Mieteinfamilienhäusern und

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

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

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

#### 2.1.2

Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

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

Die Räume müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die nach Umwandlung wie für Begünstigte der Einkommensgruppe A geförderte Mietwohnungen zu nutzen sind. Räume, die aufgrund anderer Förderprogramme förderfähig oder zur gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.

#### 2.1.3

Bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummern 2.1.1 und 2.1.2 gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnraum, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude,
- b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse neu geschaffen werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Der Umbau von Gebäuden, für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor dem Umbau vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden.

## 2.2

### Zielgruppe

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

## 2.3

### Belegungsbindung

#### 2.3.1

##### Art der Belegungsrechte

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

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

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

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

#### 2.3.2

##### Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

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

### 2.3.3

#### Bindungsverlängerung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau

Um Zweckbindungen geeigneten Wohnraumbestands, der nach dem WoFG oder WFNG NRW gefördert wurde, im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag eine Bindungsverlängerung hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

#### 2.3.3.1

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

Fördervoraussetzungen sind:

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

#### 2.3.3.2

Hinsichtlich des Verfahrens gilt grundsätzlich Anlage 2 mit folgenden Sonderregelungen:

- a) Spätestens 18 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung soll die Bewilligungsbehörde – soweit sie nicht selbst zuständig ist – bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 1.2.1 Satz 2 Anlage 2). Dabei ist zu prüfen, ob der betroffene Mietwohnraumbestand z.B. hinsichtlich des berechtigten Personenkreises, der Wohnungsgrößen, des Objektzustands, der Lage (auch unter Quartiersgesichtspunkten) und der Qualitäten für eine Bindungsverlängerung geeignet ist.
- b) Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt sind, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung um weitere 5 bis maximal 10 Jahre, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen, unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen hin.
- c) Nach Antragstellung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer fordert die Bewilligungsbehörde entsprechend Nummer 1.2.2 Satz 3 Anlage 2 eine Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Eigentümerin oder des Eigentümers an.
- d) Die Bewilligungsbehörde entscheidet in einem Änderungsbescheid zum Bewilligungsbescheid bzw. zur Förderzusage nach vorgegebenem Muster über die Verlängerung unter Berücksichtigung der Entscheidung der NRW.BANK.

## 2.4

### Miete und Mietbindung

#### 2.4.1

##### Höhe der Miete bei Erstbezug

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

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Gemeinden mit Mietniveau</b>	<b>Einkommensgruppe A</b>	<b>Einkommensgruppe B</b>
M 1	4,25 Euro	5,35 Euro
M 2	4,65 Euro	5,75 Euro
M 3	5,25 Euro	6,10 Euro
M 4	5,75 Euro	6,65 Euro

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

Für Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster darf abweichend von Satz 1 höchstens eine monatliche Miete von 6,25 Euro (Einkommensgruppe A) und 7,15 Euro (Einkommensgruppe B) pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt werden.

Bei der Berechnung der zulässigen Miete sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätzen 7 bis 9 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen.

Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1) darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach den Spalten 2 und 3 der Tabelle um 0,30 Euro übersteigt.

Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Tabelle Spalte 2 unterschreiten. Die Bewilligungsbehörde legt die erforderliche Unterschreitung in Abhängigkeit von der Qualität der Ersatzwohnung fest.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,20 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

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

Neben der Miete nach Satz 1 bis 8 darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB, eine Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen gemäß § 551 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummern 2.4.3 und 2.4.4 erhoben werden.

Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für PKW-Stellplätze, Garagen oder Einbauküchen) nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

## 2.4.2

### Mietenentwicklung und Art der Mietbindung

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

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miете zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miете nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des BGB nur eine Miете zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miете zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiете für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde in Abstimmung mit der zuständigen Stelle eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Mieterhöhung zulassen. Bei einer erhöhten Bewilligungsmiете wegen Erreichen des Passivhausstandards (Nummer 2.4.1 Satz 5) bezieht sich der Erhöhungsbetrag auf die nach Nummer 2.4.1 Tabelle Spalten 2 und 3 maßgebliche Miете.

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

## 2.4.3

### Betreuungspauschale und Pflege- oder Betreuungsleistungen

Neben der Miете darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 35 Euro monatlich pro Haushalt erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 v. H. jährlich erhöht werden.

Wird die Überlassung einer geförderten Mietwohnung mit der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verbunden, bedarf die Vereinbarung von hierauf entfallenden Entgelten der Abstimmung mit der fachlich zuständigen Stelle (z. B. dem Träger der Kosten der Unterkunft oder der WTG-Behörde).

## 2.4.4

### Möblierungszuschlag

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

## 2.5

### Art und Höhe der Förderung

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum werden folgende Baudarlehen gewährt:

#### 2.5.1

##### Grundpauschale

###### 2.5.1.1

###### Neubau

Bei der Förderung des Neubaus (Nummer 2.1.3 Buchstabe a) beträgt die Grundpauschale je nach Standort, Zweckbestimmung und EnEV-Standard der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
1	2	3	4	5
Gemeinden mit Mietniveau	EnEV bis 2015	EnEV 2016	EnEV bis 2015	EnEV 2016
M 1	1 100 Euro	1 180 Euro	500 Euro	535 Euro
M 2	1 300 Euro	1 390 Euro	650 Euro	695 Euro
M 3	1 500 Euro	1 605 Euro	900 Euro	965 Euro
M 4	1 650 Euro	1 765 Euro	1 100 Euro	1 180 Euro

Für die Förderung des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen (Nummer 2.1.1 Buchstabe c)) werden je nach EnEV-Standard 60 v. H. der Grundpauschale nach Spalte 2 oder 3 der Tabelle gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gemäß Nummer 2.1.2 wird je nach EnEV-Standard eine Grundpauschale nach Spalte 2 oder 3 der Tabelle gewährt.

###### 2.5.1.2

###### Neuschaffung im Bestand

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

	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
1	2	3	4	5
Gemeinden mit Mietniveau	EnEV bis 2015	EnEV 2016	EnEV bis 2015	EnEV 2016
M 1	825 Euro	885 Euro	375 Euro	405 Euro
M 2	975 Euro	1 045 Euro	490 Euro	525 Euro
M 3	1 125 Euro	1 205 Euro	675 Euro	725 Euro
M 4	1 240 Euro	1 330 Euro	825 Euro	885 Euro

Nummer 2.5.1.1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

## 2.5.2

### Zusatzdarlehen bei der Förderung des Neubaus und der Neuschaffung im Bestand

#### 2.5.2.1

##### Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen

Für Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur bis zu einer Größe von 62 Quadratmetern (im Falle einer zusätzlichen Badewanne von 67 Quadratmetern, im Falle einer Wohnung für Rollstuhlnutzer 70 Quadratmetern und im Falle von Nummer 1.4.2 Anlage 1 einschließlich der genehmigten Wohnflächenüberschreitung) erhöht sich die Förderpauschale um 5 000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe A und im Übrigen um 2 000 Euro pro Wohnung.

#### 2.5.2.2

##### Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, der oder die den Anforderungen der Nummer 4.3.5 DIN 18040-2 entsprechen, kann ein Zusatzdarlehen von 2 500 Euro pro geförderte Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens von 50 000 Euro pro Aufzug gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaß 1,10 mal 2,10 m), beträgt das Zusatzdarlehen 3 300 Euro pro geförderte, durch den Aufzug erschlossene Wohnung, maximal 65 000 Euro pro Aufzug. Appartements oder Wohnschlaf-räume innerhalb von Gruppenwohnungen werden wie Wohnungen behandelt. Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur zählen wie Wohnungen.

#### 2.5.2.3

##### Zusatzdarlehen für Pflegebäder

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

#### 2.5.2.4

##### Zusatzdarlehen für Sinnesgärten

Für die Herstellung solcher Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestaltete Fläche gewährt werden. Nummer 4.5 gilt entsprechend.

#### 2.5.2.5

##### Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser

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

#### 2.5.2.6

##### Zusatzdarlehen für Passivhäuser

Für Mietwohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Satz 2 Anlage 1) wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 100 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

#### 2.5.2.7

##### Zusatzdarlehen im Zusammenhang mit der Erstellung von Quartierskonzepten

Für die dem Antragsteller im Zusammenhang mit der Erstellung von Quartierskonzepten entstandenen nachgewiesenen externen Kosten, z. B. für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungen oder Befragungen, kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 1 000 Euro pro geförderter Wohneinheit gewährt werden. Nummern 4.3 und 4.5 gelten entsprechend.

#### 2.5.2.8

##### Zusatzdarlehen für Gruppenwohnungen wegen baulichen Mehraufwands infolge von Brandschutzauflagen

Für die der Antragstellerin oder dem Antragsteller im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzauflagen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 2 500 Euro pro Appartement oder Wohnschlafraum der Gruppenwohnung gewährt werden. Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich aus Brandschutzgutachten, Kostenvoranschlägen oder aus Rechnungen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.

### 2.5.3

#### **Weitere Zusatzdarlehen bei der Förderung der Neuschaffung im Bestand**

Bei Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 b) und c) in Gebäuden, die

- a) von besonderem städtebaulichen Wert sind oder
- b) ein Denkmal sind oder
- c) in einem Denkmalbereich liegen,

kann zur Deckung städtebaulicher oder gebäudebedingter Mehrkosten, die entsprechend Nummer 4.5 nachzuweisen sind, ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 600 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft nach Buchstaben a) bis c) holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der unteren Denkmalbehörde ein. Neben dem Zusatzdarlehen dürfen keine Zuschüsse aus der Städtebauförderung für städtebaulich bedingte Mehrkosten oder aus Denkmalfördermitteln in Anspruch genommen werden.

### 2.5.4

#### **Berechnung des Baudarlehens**

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätzen 7 bis 9 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zuzüglich der nach Nummer 1.4.2 Anlage 1 genehmigten Wohnflächenüberschreitungen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohn-

fläche auszugehen. Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf volle hundert Euro aufzurunden.

Bei der Förderung nach Nummer 2.1.3 Buchstaben b) und c) ist das Baudarlehen (Grundpauschale zuzüglich Zusatzdarlehen) auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 entsprechend.

## **2.6**

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

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieter(-haushalt) zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Miet- und Belegungsbindung abweichend von Nummer 2.3.1 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind, das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird und der Mieterhaushalt zum Kreis der Förderberechtigten zählt.

## **2.7**

### **Sonderregelungen für Gruppenwohnungen**

#### **2.7.1**

##### **Fördergegenstand und Zielgruppe**

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für alle Wohnungssuchenden, insbesondere aber auch für Studierende, für ältere Menschen und für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Gruppenwohnungen gefördert. Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten eines neuen Typs für 3 bis 12 Personen, in denen jede Person selbstbestimmt zur Miete einen individuellen Wohnbereich bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Die individuellen Wohnbereiche innerhalb einer Gruppenwohnung können als Appartements für Personen der Einkommensgruppe A und B oder als Wohnschlafräume entweder nur für Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B errichtet werden.

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

Dienstzimmer innerhalb von Gruppenwohnungen müssen ausschließlich für Zwecke der Wohngruppe bestimmt sein und zählen zu den förderfähigen Gemeinschaftsflächen.

#### **2.7.2**

##### **Belegung und Zweckbindung**

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

- a) Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B
- b) alle Wohnschlafräume innerhalb einer Gruppenwohnung entweder nur an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B

zu überlassen sind.

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

### 2.7.3

#### Miete und Mietbindung

Der oder die Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über einen Individualwohnraum einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete für den Individualwohnraum und die Höhe des Nutzungsentgelts für die Gemeinschaftsfläche richten sich nach Nummer 2.4. Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen. Eine Zwischenvermietung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf den Zwischenmieter übertragen werden.

### 2.7.4

#### Art und Höhe der Förderung

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Appartements wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.1 bis 2.5.2.4, 2.5.2.6, 2.5.2.7, 2.5.2.8, 2.5.3 und nach Nummer 4 gewährt.

Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen wird pro Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche eine Förderpauschale gemäß der Tabelle in Nummer 2.5.1 sowie ein Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.2 bis 2.5.2.4, 2.5.2.6, 2.5.2.7, 2.5.2.8, 2.5.3 und Nummer 4 gewährt. Bei Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen erhöht sich das Baudarlehen für jedes Bad, das nur einem Mieterzimmer zugeordnet ist, um 4 000 Euro.

Bei der Ermittlung der Förderpauschale ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung, höchstens 50 Quadratmeter pro Person, zugrunde zu legen. Die ermittelte Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Zur Wohn- und Gemeinschaftsfläche zählt anteilig auch die Fläche eines Dienstzimmers, das ausschließlich für die Betreuung und Pflege der Mieterinnen und Mieter der Gruppenwohnung erforderlich ist. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden.

## 3

### Pflegewohnplätze

#### 3.1

##### Fördergegenstand und Zielgruppe

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert (Pflegewohnplätze), die das quartiersintegrierte Angebot an neuen Wohn- und Pflegeformen in Einrichtungen der vollstationären Pflege (§ 71 Absatz 2 des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1368) – SGB XI) erweitern und die Wohnkostenbelastung der Nutzerinnen und Nutzer dieser Einrichtung senken.

Es werden ausschließlich Pflegewohnplätze in vollstationären Pflegeeinrichtungen gefördert, deren anerkennungsfähige Aufwendungen gemäß der Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen (APG DVO NRW) vom 21. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 656/SGV. NRW. 820) und nach § 92 SGB XI durch den zuständigen überörtlichen Sozialhilfeträger festgesetzt werden.

Sofern eine Einrichtung neben den nach diesen Bestimmungen (WFB) zur Förderung vorgesehenen Plätzen weitere Plätze enthält oder enthalten soll, ist eine Förderung nur zulässig, wenn die Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen nach Satz 3 getrennt für die

nach diesen Bestimmungen (WFB) geförderten und für die weiteren Plätze erfolgt.

Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 v. H. betragen.

### **3.2**

#### **Belegungsbindung**

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 20 oder wahlweise 25 Jahren übereinstimmend mit der Dauer der Zweckbindung der gleichzeitig geförderten Wohnungen ausschließlich für Zwecke der vollstationären Dauerpflege zu nutzen. § 13 Satz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Nutzung einzelner Plätze für eingestreuete Kurzzeitpflege ist zulässig. Meldepflichten gemäß § 17 Absatz 1 WFNG NRW und Belegungsrechte zu Gunsten der zuständigen Stelle werden nicht begründet.

Wird der Betrieb der Pflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung eingestellt, sollen die Pflegewohnplätze für die restliche Bindungsdauer als Mietwohnraum für die Einkommensgruppe A zu tragbaren Mieten genutzt werden.

Dieses Ziel ist durch folgenden Zusatz in der Förderzusage sicherzustellen: Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Dauer der Zweckbindung nach Satz 1 beendet wird, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze mindestens für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW zu überlassen,
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Jahr der für die Pflegewohnplätze erteilten Förderzusage gemäß WFB für vergleichbaren Mietwohnraum maßgeblich war, zuzüglich der nach WFB zulässigen Mietsteigerungen,
- c) die Umwandlung der Pflegewohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für Begünstigte der Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze geförderten Mietwohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen).

### **3.3**

#### **Wohnkostenentlastung**

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist durch das Verfahren zur Festsetzung der anererkennungsfähigen Aufwendungen gemäß APG DVO NRW gewährleistet.

Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst (Investorenmodell), ist sie oder er verpflichtet,

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Zweckbindung an eine Betreiberin oder einen Betreiber zum Zwecke des Betriebs einer vollständigen Pflegeeinrichtung zu vermieten und
- b) die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur für Zwecke vollstationärer Pflege und eingestreuter Kurzzeitpflege im Sinne des APG NRW zu nutzen und dabei das Verfahren zur Festsetzung der anererkennungsfähigen Aufwendungen gemäß APG DVO NRW einzuhalten.

### **3.4**

#### **Art und Höhe der Förderung**

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 75 000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 9 000 Euro erhöht werden. Neben den Baudarlehen können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.2 Satz 2, 2.5.2.3, 2.5.2.4, 2.5.2.6, 2.5.2.7, 2.5.3 und 4 gewährt werden.

### **4**

#### **Darlehen für die Standortaufbereitung**

##### **4.1**

##### **Fördervoraussetzungen**

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

##### **4.2**

##### **Fördergegenstand**

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

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

### **4.3**

#### **Förderfähige Kosten**

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

- a) anrechenbar sind die Kosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens (Mietwohnungen oder Heimplätze) oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche (Nettobauland) entfallen;
- b) enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (z. B. Gewerbeflächen oder frei finanzierte Wohnungen), sind die nach Buchstabe a) anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Heimplätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohn-/Nutzfläche zu verteilen.
- c) In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums von dem vorgenannten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.

### **4.4**

#### **Art und Höhe der Förderung**

##### **4.4.1**

Für Maßnahmen nach Nummer 4.2 wird ein Darlehen in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der nach Nummer 4.3 zu ermittelnden Kosten gewährt; es beträgt jedoch höchstens 20 000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Das Darlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

##### **4.4.2**

Das Darlehen wird nur im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummern 2 und 3, nach den Studentenwohnheimbestimmungen (SWB) oder nach den Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB) gewährt.

##### **4.4.3**

Beim Neubau von Eigentumsmaßnahmen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung wird das Darlehen der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundstücks gewährt. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren nach Erteilung der Förderzusage die geförderten Maßnahmen (Nummer 4.2) durchzuführen und das Fördergrundstück entweder an förderberechtigte Bauherren zu veräußern oder mit Eigentumswohnungen oder Eigenheimen zu bebauen, die zum Verkauf an förderberechtigte Haushalte bestimmt und geeignet sind. In der Förderzusage ist ein höchstzulässiger Kaufpreis zu bestimmen, der die im Bereich der Bewilligungsbehörde maßgebliche Gesamtkostenobergrenze (Nummer 2.3 Anlage 1) bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums nicht übersteigt.

### **4.5**

#### **Kostennachweis**

Den Kostennachweis hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger mit der Anzeige der Fertigstellung der geförderten Maßnahmen (Nummer 4.2) - in Fällen der entsprechenden

Anwendung ggf. der Fertigstellung des Gebäudes - in Form einer summarischen Kostenaufstellung für das Herrichten des Grundstücks zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Darlehens zugrunde liegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Darlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist nicht möglich.

#### **4.6**

##### **Kein vorzeitiger Vorhabenbeginn**

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

#### **4.7**

##### **Kumulierungsverbot**

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist ausgeschlossen. Ebenso ist für Maßnahmen nach Nummer 4.2 eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten nach den Richtlinien des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeschlossen.

### **5**

#### **Förderung selbst genutzten Wohnraums**

##### **5.1**

##### **Förderobjekte und Fördertatbestände**

Gefördert werden Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen (Förderobjekte), die den Anforderungen der Nummer 2 Anlage 1 entsprechen. Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert.

Bei der Förderung wird nach folgenden Fördertatbeständen unterschieden:

##### **5.1.1**

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

##### **5.1.2**

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

##### **5.1.3**

Der Erwerb von vorhandenen Förderobjekten.

##### **5.1.4**

Der Erwerb von

- a) vorhandenen Eigenheimen und
- b) vorhandenem zur Selbstnutzung bestimmtem Wohneigentum in der Bauform von Doppel- und Reihenhäusern,

die nicht mindestens den energetischen Anforderungen der Nummer 2.2 Satz 2 der Anlage 1 entsprechen, in Kombination mit Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung und anderer Wohnwertverbesserungen des Förderobjekts (Kombimodell).

Bei der Förderung nach Buchstabe b muss mit dem Förderantrag das Protokoll der Eigentümersversammlung vorgelegt werden, aus dem sich die Zustimmung aller Miteigentümer zu den baulichen Veränderungen ergibt oder der Nachweis erbracht werden, dass das Zustimmungserfordernis wirksam abgedungen ist (z. B. mit der Teilungserklärung).

## 5.2

### Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte mit mindestens

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

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

## 5.3

### Zweckbindung

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

## 5.4

### Art und Höhe der Förderung

#### 5.4.1

Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 3) dürfen für die Förderung nach Nummer 5.1.1 Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale in Euro
K 1	46 000
K 2	67 500
K 3	78 000

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien K 1 bis K 3 ergibt sich aus Tabelle 1 im Anhang.

Neben der Grundpauschale (Tabelle) können folgende Zusatzdarlehen gewährt werden:

- a) für jedes zum Haushalt gehörende Kind 10 000 Euro (Kinderbonus),
- b) für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten 15 000 Euro; in den Städten Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster zuzüglich 5 000 Euro (Stadtbonus),
- c) 10 000 Euro für barrierefreie Objekte entsprechend Nummern 1.2.1 Buchstaben a bis d, 1.2.2 und 1.2.3 der Anlage 1.

#### 5.4.2

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.2 und 5.1.4 werden 80 v. H. und bei der Förderung nach Nummer 5.1.3 werden 70 v. H. der Grundpauschale sowie der Zusatzdarlehen (Nummer 5.4.1 Satz 2 Buchstaben a und b) gewährt. Das Darlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

### 5.4.3

Bei allen Fördertatbeständen wird zusätzlich ein Starterdarlehen in Höhe von 10 000 Euro gewährt.

### 5.4.4

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

- a) das die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz erfüllt,
- 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.

## 5.5

### Sonderregelung für den Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums

#### 5.5.1

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

#### 5.5.2

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

#### 5.5.3

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

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

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

- b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellung- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

#### 5.5.4

In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage zur Auflage zu machen, sofern der Veräußerungsvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.5.3). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen. Werden der Veräußerungsvertrag über das Grundstück und der Werkvertrag getrennt abgeschlossen, gelten Satz 3 und die Nummern 5.5.2 und 5.5.3 sinngemäß für beide Verträge.

### 5.6

#### **Sonderregelung für die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung**

##### 5.6.1

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

##### 5.6.2

Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5. 5.3, ist der Antrag vor Bezug zu stellen. Nummer 5.5.4 Sätze 1 und 2 gelten entsprechend.

##### 5.6.3

Bei der Förderung des Erwerbs von vorhandenem zur Selbstnutzung bestimmtem Wohneigentum nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) gilt das Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns nach Nummer 1.4 ausschließlich für den Erwerb des Förderobjekts. Die Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung und anderen Wohnwertverbesserungen werden von dem Verbot nicht erfasst.

### 5.7

#### **Tragbarkeit der Belastung**

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

780 Euro	für einen Einpersonenhaushalt,
1 000 Euro	für einen Zweipersonenhaushalt,
255 Euro	für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gerechnet. Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet. Das Verfahren zur Tragbarkeitsberechnung und zur Lastenberechnung ergibt sich aus Nummer 1.3 der Anlage 2.

## 5.8

### **Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung**

#### 5.8.1

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.8.2 anzusehen ist. Sind die früher gewährten Fördermittel bereits abgelöst, ist der Betrag, in dessen Höhe bei Ablösung ein Schuldnachlass gewährt wurde, zurückzuzahlen.

#### 5.8.2

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

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

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

## 6

### **Darlehen für Schwerbehinderte**

#### 6.1

##### **Fördervoraussetzungen**

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen, sowie der Erweiterung um einzelne Räume im Bestand können zugunsten von Schwerbehinderten Darlehen bewilligt werden, wenn

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

## **6.2**

### **Höhe der Förderung**

Das Darlehen beträgt je Wohnung höchstens:

- a) 40.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt,
- b) 20.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. übersteigt.

Eine Bewilligung ist nicht zulässig, wenn das zur Deckung der Kosten zu bewilligende Baudarlehen 2.000 Euro unterschreiten würde.

Nummer 4.5 gilt entsprechend.

## **7**

### **Darlehensbedingungen**

#### **7.1**

#### **Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur**

Für das Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 2.7.4 einschließlich Zusatzdarlehen (2.5.2, 2.5.3, 3 und 6) sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen

- a) bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 1 und 2 mit 0,5 v. H.;
- b) bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 3 und 4 mit 0 v. H. bis zum Ablauf des 10. Jahres, danach mit 0,5 v. H.;

zu verzinsen.

Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.

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

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Baudarlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Baudarlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

Im Darlehensvertrag hat sich die Bauherrin oder der Bauherr zu verpflichten, für die Dauer des Bindungszeitraums kein Sondereigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

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

## **7.2**

### **Pflegewohnplätze**

Für das Baudarlehen nach Nummer 3.4 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1 entsprechend mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt entsprechend der Vorschrift zur linearen Verteilung der Aufwendungen bei Neubau grundsätzlich 2 v. H. (§ 2 Absatz 5 APG DVO NRW) und bei einem Ersatzneubau unter den Voraussetzungen des § 3 Absatz 6 APG DVO NRW 4 v. H. Die Darlehensgeberin verpflichtet sich, im Falle der Umwandlung von Pflegewohnplätzen in Mietwohnungen (Nummer 3.2) auf Antrag die Tilgung für das gewährte Förderdarlehen für die Dauer der Mietbindung auf bis zu 1 v. H. zu mindern.

## **7.3**

### **Selbst genutztes Wohneigentum**

#### **7.3.1**

Bei Gewährung des Baudarlehens nach Nummer 5.4.1 bis 5.4.3 sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

##### **a) Zinsen**

Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit mit 0,5 v. H. pro Jahr zu verzinsen.

Nach Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit ist das Darlehen mit 2 v. H. über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen.

Die Zinserhöhung ist der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer rechtzeitig vorher anzukündigen. Wird bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Stelle nachgewiesen, dass ihr oder sein anrechenbares Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt, wird der Zinssatz für weitere 10 Jahre auf 0,5 v. H. gesenkt. Maßgeblich ist die zum Stichtag des Antrages auf Überprüfung des Einkommens geltende Einkommensgrenze.

Nach Ablauf von 20 Jahren ist das Darlehen mit 2 v. H. über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen. Jeweils nach 10 Jahren erfolgt eine Anpassung an den dann gültigen Basiszinssatz.

Bei den für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraum gewährten Darlehen gilt anstelle der Bezugsfertigkeit der Tag der Vollauszahlung des Darlehens.

Wird das Förderobjekt von Angehörigen der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers genutzt, ist bei der Prüfung nach Buchstabe a) das Einkommen des nutzenden Haushalts maßgeblich.

##### **b) Tilgung**

Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v. H. – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen – zu tilgen. Der Tilgungssatz für das Baudarlehen zum Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 5.1.3) und das Kombimodell (Nummer 5.1.4) beträgt abweichend hiervon 2 v. H.

### c) Verwaltungskosten

Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

#### 7.3.2

##### Verzinsung bei Fremdnutzung

Für die Dauer der Fremdnutzung wird das Baudarlehen mit 2 v. H. über dem bei Beginn der Fremdnutzung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr verzinst. Dauert die Fremdnutzung an, erfolgt nach jeweils 5 Jahren eine Anpassung an den dann gültigen Basiszinssatz.

#### 7.3.3

##### Starterdarlehen

Für das Starterdarlehen (Nummer 5.4.3) gelten die Darlehensbedingungen der Nummer 7.3.1 mit Ausnahme der Tilgung. Diese beträgt 5 v. H. Bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Erteilung der Förderzusage kann auf Antrag die Tilgung für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgesetzt werden, wenn ein Kind (Nummer 5.4.4) zum Haushalt gehört, das bei Erteilung der Förderzusage nicht berücksichtigt worden ist (Kinderbonus). Die Tilgungsaussetzung beginnt ab dem nächsten Fälligkeitstermin, wenn der Antrag mindestens einen Monat vor dem Fälligkeitstermin bei der NRW.BANK eingegangen ist. Bei späterer Antragstellung beginnt sie ab dem darauf folgenden Fälligkeitstermin.

## 7.4

### Schwerbehindertendarlehen

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

- a) das Darlehen ist mit 0,5 v. H. zu verzinsen,
- b) das Darlehen ist mit jährlich 4 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen,
- c) für das Darlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. des Darlehens und ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Darlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

## 7.5

### Darlehen für Standortaufbereitung und wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen

Wird das Darlehen nach Nummer 4 für die Standortaufbereitung oder nach Nummer 2.5.2.7 für wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen oder Pfllegewohnplätzen gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummern 7.1, 7.2 oder nach BWB entsprechend. In den Fällen der Nummer 4.4.3 wird das Darlehen für einen Zeitraum von längstens fünf Jahren ab Erteilung der Förderzusage gewährt und ist für diesen Zeitraum tilgungsfrei. Der Zinssatz beträgt 0,5 v. H. jährlich. Für das Darlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. der Darlehenssumme und mit Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Darlehens zu zahlen. Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu zahlen. Wird bereits vor Fälligkeit des gewährten Darlehens eine Eigentumswohnung oder ein Eigen-

heim veräußert, ist der hierauf entfallende Darlehensbetrag nach Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Erwerber zurück zu zahlen.

## **7.6**

### **Tilgungsnachlass**

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden:

- a) In Gemeinden der Mietniveaus M 1 und M 2 wird bei der Förderung ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 10 v. H. der sich auf die Grundpauschale nach Nummern 2.5.1.1 und 2.5.1.2 beziehenden Darlehenssumme gewährt. In Gemeinden des Mietniveaus M 3 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 15 v. H. und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 v. H. der sich auf die Grundpauschale nach Nummern 2.5.1.1 und 2.5.1.2 beziehenden Darlehenssumme gewährt.
- b) In allen Mietniveaus wird für anerkannte Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 und 2.5.3 sowie bei Darlehen nach Nummer 4.4 und 6 ein Tilgungsnachlass bis zu 50 v. H. gewährt.

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

## **8**

### **Auszahlung der Baudarlehen**

#### **8.1**

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

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

- a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist, in drei Raten, und zwar  
30 v. H. bei Baubeginn,  
40 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,  
30 v. H. bei Bezugsfertigkeit;
- b) wenn es für das Herrichten einer Fläche gewährt wird, in drei Raten, und zwar  
20 v. H. bei Beginn der Maßnahme,  
55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme,  
25 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises und Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Förderobjekte;
- c) wenn es 25 000 Euro nicht übersteigt, bei einer Förderung nach Nummer 2.5.2.7 oder bei einer Förderung nach Nummer 6, die nicht im Zusammenhang mit einer anderen Förderung gewährt wird, in zwei Raten, und zwar  
50 v. H. bei Beginn der Maßnahme,  
50 v. H. bei Abschluss der Maßnahme;
- d) in den übrigen Fällen in drei Raten, und zwar  
20 v. H. bei Baubeginn,  
45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,  
35 v. H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

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

#### 8.2

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

#### 8.3

Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Bauherrin oder des Bauherrn zu zahlen.

#### 8.4

Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Nummern 5.1.1 und 5.1.2) sind die bewilligten Baudarlehen nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe auf ein Konto der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers oder mit ihrer oder seiner Zustimmung auf ein Konto der Bauherrin oder des Bauherrn auszuführen, wenn die in Nummer 8.2 angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Entsprechendes gilt auch für die Auszahlung von Darlehen zum Erwerb bestehenden Wohnraums (Nummer 5.1.3). Wenn das Darlehen für das Kombimodell (Nummer 5.1.4) gewährt wird, wird es in drei Raten ausgezahlt, und zwar

40 v. H. bei Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages,

30 v. H. bei Beginn der baulichen Maßnahmen,

30 v. H. bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen.

#### 8.5

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

### 9

#### Belege

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

### 10

#### In-Kraft-Treten, Übergangsregelungen

##### 10.1

#### In-Kraft-Treten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 21. Januar 2016 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen.

## **10.2 Übergangsregelung**

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Mietwohnungen, zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 22. Januar 2015, angewendet werden.

Bei der abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten in den Jahren 2014 bis 2017 hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ein einmaliges Wahlrecht, ob die weiteren Bauabschnitte zu den Förderbedingungen des ersten Abschnitts oder zu den zum Zeitpunkt der Antragstellung des jeweiligen weiteren Bauabschnitts geltenden Förderbestimmungen gefördert werden sollen.

## **Anlage 1 WFB:**

### **Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen**

#### **1**

#### **Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen**

##### **1.1**

##### **Städtebauliche Qualitäten**

###### **1.1.1**

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

###### **1.1.2**

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält und
- d) die städtebauliche Dichte sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht anzurechnen.

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, sowie Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern können abweichend von Satz 1 Buchstaben c) und d) Gebäude mit nicht mehr als 7 Geschossen gefördert werden.

Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen (30 Wohnungen bei Bauvorhaben ab 5 Geschossen) an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. An städtebaulich integrierten Standorten können nach Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mehr als 4 bzw. 7 Geschosse und eine höhere Geschossflächenzahl genehmigt werden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der eine höhere Bebauung und städtebauliche Dichte zulässt oder die Bauherrin oder der Bauherr Quotenvorgaben zu erfüllen hat. In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 v. H. der Wohnungen gefördert werden.

Im Einzelfall können abweichende Regelungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

###### **1.1.3**

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe c) eine höhere Geschosszahl zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist.

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl darf abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe d) überschritten werden, wenn

- a) eine höhere Geschossflächenzahl aufgrund der Bauleitplanung zulässig ist oder

- b) sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB), vor allem eine Baulücke geschlossen werden soll und hierbei die Trauf- und Firsthöhe sowie die Gebäudetiefe der benachbarten Gebäude übernommen wird.

#### 1.1.4

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

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherrinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBl. NRW 2014, S. 299 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen den städtebaulichen Förderbedingungen nach Nummer 1.1.2 entsprechen.

#### 1.1.5

Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für die Neuschaffung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Pflegewohnplätzen.

## 1.2

### **Barrierefreies Bauen**

#### 1.2.1

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) der Haupteingang des Gebäudes barrierefrei erreichbar (Nummer 4.2.3 DIN 18040 Teil 2, soweit die barrierefreie Erreichbarkeit präzisiert wird) ist, Erdgeschosswohnungen und Aufzüge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufen- und schwellenlos zugänglich sind,
- b) innerhalb der Wohnung keine Stufen, Schwellen oder unteren Türanschläge vorhanden sind und der Freisitz stufen- und schwellenlos erreichbar ist,
- c) in jeder Wohnung mindestens ein Sanitärraum vorhanden ist, der den Vorgaben der Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entspricht (barrierefreier Sanitärraum),
- d) alle Bewegungsflächen, die lichten Tür- und Durchgangsbreiten einschließlich der Türen zu den Freisitzen sowie alle Rampen der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entsprechen,
- e) die äußere Erschließung des Gebäudes den Nummern 4.2.1 und 4.2.2 der DIN 18040 Teil 2 entspricht.

Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) dürfen zur Herstellung der Luftdichtigkeit mit Türanschlägen von bis zu 2 cm ausgestattet werden. Wird kein Aufzug eingebaut, sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Die Nachrüstbarkeit muss planerisch nachgewiesen werden. In Häusern ohne Aufzug müssen die Treppen außerhalb der Wohnungen die Anforderungen nach Nummer 4.3.6.2 DIN 18040 Teil 2 erfüllen und eine nutzbare Treppenbreite von mindestens 120 cm und Bewegungsflächen auf Zwischenpodesten von mindestens 120 x 120 cm aufweisen. Davon unberührt ein-

zuhalten sind die Anforderungen an die Breiten und Bewegungsflächen der übrigen Erschließungsbereiche (siehe insbesondere Nummer 4.1 und Nummer 4.3.2 DIN 18040 Teil 2 in Verbindung mit Nummer 1.2.1 Satz 1 Buchstabe d). Bei Wohnungen für eine Person mit 2 Zimmern einschließlich von Appartements in Gruppenwohnungen können die gemäß Satz 1 Buchstabe d) in Verbindung mit DIN 18040 Teil 2 erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum planerisch nachgewiesen werden.

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. Die Aufzugsanlage muss der Nummer 4.3.5 der DIN 18040 Teil 2 entsprechen. Wohnungen für Rollstuhlnutzer müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Bei der Planung solcher Wohnungen sind zusätzliche Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 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. Bedienelemente und Stützen im Sinne der Nummer 5.5.3 Sätze 5 bis 8 der DIN 18040 Teil 2 müssen nicht eingebaut werden, aber nachrüstbar sein.

#### 1.2.2

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe a) zulassen, wenn die barrierefreie Erreichbarkeit und/oder die stufen- und schwellenlose Zugänglichkeit aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Topographie, erhöhter Grundwasserspiegel) nicht herbeizuführen ist.

#### 1.2.3

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge technisch unabdingbar und nicht höher als zwei Zentimeter sind. Mietfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen – abweichend von Nummer 1.2.1 – gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2.1 Buchstaben a bis e nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss erfüllt wird und in diesem Geschoss die Küche, ein Sanitärraum, der den Anforderungen der Nummer 1.2.1 Anlage 1 Buchstabe c entspricht und mindestens ein Wohnraum liegen. Der barrierefreie Sanitärraum darf auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

#### 1.2.4

Auf dem vollständig ausgeführten niveaugleichen Duschplatz darf eine demontierbare Badewanne oder Duschtasse aufgesetzt werden.

### 1.3

#### **Grundrisse und Wohnqualität**

##### 1.3.1

###### Mietwohnungen

Der Wohnungsgrundriss soll zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet, von guter Wohnqualität und wohntechnisch zweckmäßig sein. Den Wohnbedürfnissen von Kindern und Alleinerziehenden ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als 10 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 und muss über der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Absatz 6 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen liegen.

### 1.3.2

#### Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Ausnahmsweise sind Gruppenwohnungen mit mehr als 8 Personen auch auf 2 Ebenen zulässig, wenn eine Erschließung über eine wohnungsinterne Treppe und einen wohnungsinternen Aufzug gewährleistet ist, wodurch die beiden Ebenen unmittelbar miteinander verbunden werden. Die individuellen Wohnbereiche können als

a) Appartements (Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC) oder

b) Wohnschlafräume

gestaltet werden.

Für Gruppenwohnungen für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf gelten die nachfolgend beschriebenen Anforderungen:

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet ist. Diese Gruppenwohnungen sind baulich so zu gestalten, dass Sie jeweils von mindestens 2 Rollstuhlnutzern bewohnt werden können.

Soweit diese Bestimmungen nicht Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen an anbietersverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625/SGV. NRW), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 685/SGV. NRW. 820) zu erfüllen.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

a) Ein unmittelbarer Zugang vom Bewohnerzimmer zum Bad ist nur zu einem Einzelbad zulässig.

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

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

### 1.3.3

#### Pflegewohnplätze

Bei der Planung von Pflegewohnplätzen sollen hohe Wohnstandards und eine hohe Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf angestrebt werden.

Soweit diese Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Absatz 6 und 20 WTG und §§ 6, 7 und 8 WTG DVO, zu erfüllen.

Die Flächenvorgabe von 53 Quadratmetern Nettogrundfläche pro Pflegewohnplatz (§ 2 Absatz 3 Nr. 1 APG DVO NRW) ist als Flächenobergrenze einzuhalten.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Für jede Person ist ein Wohnschlafraum mit Duschbad und WC vorzusehen.
- b) Ein Wohnschlafraum für Rollstuhlnutzer muss ohne Anrechnung der Fläche für das Bad mindestens 16 qm groß sein.
- c) Die Pflegewohnplätze sind in Wohngruppen für höchstens 12 Personen zu gliedern.
- d) Jeder Wohngruppe ist ein Wohngruppenraum zuzuordnen, der nicht in reiner Nordlage liegen darf.
- e) Vor dem Wohngruppenraum ist ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vorzusehen.
- f) Wohngruppenraum und Freisitz müssen für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe ausgelegt sein.
- g) Nummer 1.7 Anlage 1 gilt entsprechend.

#### 1.3.4

#### Bindungsfreie Wohnungen und Ersatzwohnungen

##### 1.3.4.1

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen barrierefrei gemäß Nummer 1.2 ausgestattet sein.

##### 1.3.4.2

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

##### 1.3.4.3

Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein.

##### 1.3.4.4

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Antrag beizufügen.

##### 1.3.4.5

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit dem Antragsteller oder der Antragstellerin abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der

Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 1.5.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

### 1.3.5

Gemeinschaftsräume und die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur genutzten Räume sollen in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden. Die Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 gelten entsprechend.

## 1.4

### Wohnflächenobergrenzen

#### 1.4.1

##### Mietwohnungen

Soweit nicht in Nummern 1.4.2 bis 1.4.5 Abweichendes geregelt ist, gelten für Mietwohnungen folgende Flächenvorgaben. Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Räume stehen. Dabei ist der Flächenbedarf für Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden, oder für Wohnungen, die für Rollstuhlnutzer bestimmt sind, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter bzw. 24 Quadratmeter bei Appartements für Studierende nicht unterschreiten. Appartements für Studierende mit weniger als 35 Quadratmetern Wohnfläche müssen bei Bedarf mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen für:

- a) Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 1.2) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalten 1 und 2,
- b) Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind: Tabelle Spalte 3:

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

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

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum.

#### 1.4.2

##### Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen aus planerischen Gründen

Sofern es aus planerischen Gründen zweckmäßig ist, kann die Bewilligungsbehörde eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 1.4.1 Sätze 7 bis 9 im Neubau um bis zu 5 Quadratmeter und im Bestand auch darüber hinaus zulassen. Planerische Gründe sind bei-

spielsweise: Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen in der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

#### 1.4.3

##### Mieteinfamilienhäuser

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

#### 1.4.4

##### Gruppenwohnungen

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt abweichend von Nummer 1.4.1 pro Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlnutzer.

#### 1.4.5

##### Bindungsfreie Mietwohnungen

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

#### 1.4.6

##### Gemeinschaftsräume und Räume für wohnungsnah soziale Infrastruktur

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

### 1.5

#### (nicht besetzt)

### 1.6

#### Angemessenheit der Kosten

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

### 1.7

#### Energetischer Standard

Hinsichtlich des energetischen Standards gilt:

- a) Der Passivhausstandard im Sinne von Nummer 2.4.1 Satz 5 gilt als erfüllt, wenn das Gebäude einen Jahres-Primärenergiebedarf von nicht mehr als 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und einen Jahres-Heizwärmebedarf von höchstens 15 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche hat und eine Luftwechselrate von 0,6 pro Stunde bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal ( $n_{50} < 0,6/h$ ) nicht überschritten wird.

Der Jahres-Primärenergiebedarf und Jahres-Heizwärmebedarf von Passivhäusern sind bei Antragstellung durch einen Sachverständigen nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) in der Fassung 2007 oder neuer nachzuweisen. Die Einhaltung der zulässigen Luftwechselrate ist nach Fertigstellung mittels einer Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-door-Test) nachzuweisen.

- b) Wird für ein Bauvorhaben mit einer Baugenehmigung, die vor Inkrafttreten der EnEV 2016 erteilt worden ist, eine erhöhte Grundpauschale gemäß Spalten 3 oder 5 der Tabellen in Nummern 2.5.1.1 oder 2.5.1.2 wegen Erfüllung des energetischen Standards nach EnEV 2016 beantragt, hat die Antragstellerin oder der Antragsteller

vor Erteilung der Förderzusage die Bestätigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz vorzulegen, dass die Planung die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. In die Förderzusage ist folgender Auszahlungsvorbehalt aufzunehmen: Vor Auszahlung der letzten Rate der Fördermittel hat die Antragstellerin oder der Antragsteller zu erklären, dass der energetische Standard entsprechend der bestätigten Planung umgesetzt worden ist. Bei abweichender Ausführung ist die Bestätigung der oder des Sachverständigen vorzulegen, dass das fertiggestellte Objekt die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, ist das Förderdarlehen auf den gemäß Spalten 2 oder 4 der Tabellen in Nummern 2.5.1.1 oder 2.5.1.2 einschlägigen Wert zu kürzen.

## **2**

### **Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum**

#### **2.1**

##### **Wohnqualität**

Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen werden nur gefördert, wenn

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

Bei der Förderung des Erwerbs vorhandener Förderobjekte (Nummern 5.1.3 und 5.1.4) dürfen Wohn- und Schlafräume kleiner als 10 Quadratmeter sein.

Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern wird nicht gefördert.

#### **2.2**

##### **Energetischer Standard**

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Nummern 5.1.1 und 5.1.2 gilt Nummer 1.7 Satz 1 der Anlage 1 entsprechend.

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.3 ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass

- a) für das Förderobjekt nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- b) das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- c) der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht überschreitet.

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) ist die Antragstellerin oder der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht überschreitet. Die Planung geeigneter Maßnahmen ist mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit dem Formular eines Energiebedarfsausweises zu führen, in dem die geplanten Maßnahmen aufgeführt werden. Die voraussichtlichen Kosten der geplanten Maßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft die Angemessenheit und die sachliche und rechnerische Richtigkeit. Die Durchführung ist mittels Unternehmererklärung in Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2012 (GV. NRW. S. 553/SGV. NRW. S. 75), nachzuweisen. Wird die Unternehmererklärung nicht

beigebracht, ist vor Auszahlung der letzten Darlehensrate ein Energiebedarfsausweis vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass der Endenergiebedarf des Förderobjektes den Wert von 150 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht überschreitet.

### **2.3**

#### **Instandhaltung und Rücklagen**

Bei der Förderung des Erwerbs bestehender Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Wohnungseigentumsanlage

- a) ordnungsgemäß Instand gehalten oder modernisiert wurde oder
- b) eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde oder gebildet wird.

### **2.4**

#### **Angemessenheit der Kosten**

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn in Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten oder bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten diejenigen Gesamtkosten überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind. Die Kosten des Erwerbs und der Modernisierung für Bestandsobjekte sollen die angemessenen Kosten für eine vergleichbare neue Immobilie nicht übersteigen.

## **3**

### **Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht**

#### **3.1**

##### **Denkmalschutz**

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Bau- oder Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG, SGV.NRW. 224) hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

#### **3.2**

##### **Bauplanung**

Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, dass ihre Planung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Das Wohnumfeld soll naturnah und – soweit die Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Bei Baulücken im innerstädtischen Bereich kann ein Teil der erforderlichen Grünfläche durch das Wohnumfeld kompensiert werden.

#### **3.3**

##### **Baurecht**

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

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§ 63 BauO NRW) die Baugenehmigung vorgelegt wird,
- b) bei genehmigungsfreien Vorhaben (§§ 64 bis 67 BauO NRW) die Bauherrin oder der Bauherr erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW gefordert hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 71 BauO NRW zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt. Die Antragsteller haben der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens, Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden Planungsunterlagen oder Änderungen während der Bauausführung zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz vorzulegen.

### **3.4**

#### **Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte**

##### **3.4.1**

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

##### **3.4.2**

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

##### **3.4.3**

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

##### **3.4.4**

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

## **4**

### **Hinweisschild**

Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen ist durch ein Hinweisschild an der Baustelle die Förderung durch das Land bzw. den Bund kenntlich zu machen, und zwar – soweit zutreffend – durch folgenden Wortlaut:

„. . . Selbst genutztes Wohneigentum/Mietwohnungen gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund.“

## **Anlage 2 WFB:**

### **Verfahrensgrundsätze für die soziale Wohnraumförderung**

#### **1**

#### **Antrags- und Bewilligungsverfahren**

##### **1.1**

##### **Zuteilung der Fördermittel an die Bewilligungsbehörden**

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

##### **1.2**

##### **Förderantrag**

###### **1.2.1**

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

###### **1.2.2**

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderungsaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungsausschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. Die erforderliche Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherrn ist unverzüglich anzufordern. Mit der Anforderung hat die Bewilligungsbehörde die zum Nachweis der gesicherten Gesamtfinanzierung vorgelegten Eigenkapitalnachweise einzureichen. Falls das Baugrundstück ganz oder teilweise als Eigenleistung eingebracht werden soll, teilt die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK den im Rahmen der Prüfung der Gesamtkosten (Nummer 1.6 Anlage 1) ermittelten Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks mit. Soweit Selbsthilfeleistungen an der Baumaßnahme erbracht werden sollen, ist der Anfrage eine Kopie der geprüften schriftlichen Erklärung (Nummern 1.6.2.2 Satz 4 oder 1.6.2.4 Satz 3) beizufügen.

###### **1.2.3**

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

##### **1.3**

##### **Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung**

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (Schufa) und eine Lastenberechnung nach 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 ggf. zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

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

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

- a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten  
Standard EnEV in der jeweils geltenden Fassung Neubau 23,80 Euro/qm  
alle übrigen Förderobjekte 28,15 Euro/qm
- b) Instandhaltungskosten 8,62 Euro/qm
- c) Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 82,60 Euro.

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 334,00 Euro jährlich anzusetzen.

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

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

## **1.4**

### **Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn**

Die Bewilligungsbehörde kann – unbeschadet der Sonderregelung für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums – in den Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung für die wesentlichsten Förder Voraussetzungen – insbesondere für die Einhaltung der Einkommensgrenze und die Sicherung der Gesamtfinanzierung – geführt ist. Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel gibt.

## **1.5**

### **Förderzusage**

#### **1.5.1**

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

#### **1.5.2**

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

### 1.5.3

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

### 1.5.4

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

### 1.5.5

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

### 1.5.6

In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen: Die Förderzusage wird unter Hinweis auf den Beschluss der EU-Kommission vom 20.12.2011 (2012/21EU) erteilt. Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.

## 1.6

### **Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde**

#### 1.6.1

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

#### 1.6.2

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

#### 1.6.3

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

#### 1.6.4

Entscheidungen nach Nummer 1.6.2 sind, soweit sie Förderungen von Mietwohnungen im ersten Förderweg auf der Grundlage des II. WoBauG betreffen, dem Finanzamt formlos mitzuteilen. Kopien der Mitteilungen sind der Bauherrin oder dem Bauherrn zu übersenden.

#### 1.6.5

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

## **1.7**

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

#### **1.7.1**

Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

#### **1.7.2**

Die Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die von Fördervorgaben oder von der Bewilligung zugrunde liegenden Planungsunterlagen abweichen, sind der NRW.BANK zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

#### **1.7.3**

Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der NRW.BANK den Tag der Bezugsfertigkeit unverzüglich mitzuteilen und zu berichten, ob die geförderten Wohnungen gemäß den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen erstellt bzw. welche Abweichungen von diesen Unterlagen festgestellt worden sind. Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Baudarlehen (inklusive eventueller Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen) neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein um mindestens 2 000 Euro geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

## **1.8**

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

#### **1.8.1**

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

#### **1.8.2**

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

## **2**

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

#### **2.1**

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

##### **2.1.1**

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

##### **2.1.2**

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

### 2.1.3

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

### 2.1.4

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

## 2.2

### **Sicherung der bewilligten Mittel**

#### 2.2.1

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 7.6. 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. Steht die Wegparzelle nicht im (Mit-)Eigentum des Antragstellers, ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ein Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

#### 2.2.2

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Sind Gesellschaften, deren Gesellschaftsanteile zu mehr als 50 v. H. von Gemeinden oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften gehalten werden, Bauherrinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, kann von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.

#### 2.2.3

Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann – auch bei Vereinbarung einer Gleitklausel – vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 v. H. des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen und die Ausgeberin oder der Ausgeber des Erbbaurechts eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt. Übersteigen die Erbbauzinsen diesen Satz, kann einer vorrangigen Absicherung trotzdem zugestimmt werden, wenn gemäß § 9 Erbbaurechtsgesetz als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart wurde, dass die Reallast im Falle einer Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG bestehen bleibt.

**Anhang: Tabelle 1: Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen**

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

Anhang: Tabelle 1: Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen

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

**Anhang: Tabelle 1: Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen**

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau	Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
<b>M</b>			Overath	3	4
Marienheide	1	2			
Marienmünster	1	1	<b>P</b>		
Marl	2	3	Paderborn	2	3
Marsberg	1	1	Petershagen	1	2
Mechernich	1	2	Plettenberg	1	2
Meckenheim	3	4	Porta Westfalica	1	2
Medebach	1	1	Preußisch Oldendorf	1	2
Meerbusch	3	4	Pulheim	3	4
Meinerzhagen	1	2			
Menden (Sauerland)	1	2	<b>R</b>		
Merzenich	1	2	Radevormwald	2	3
Meschede	1	1	Raesfeld	2	3
Metelen	1	2	Rahden	1	2
Mettingen	1	2	Ratingen	3	4
Mettmann	3	4	Recke	1	2
Minden	1	2	Recklinghausen	2	3
Moers	2	3	Rees	2	3
Möhnesee	1	2	Reichshof	1	2
Mönchengladbach	2	3	Reken	1	3
Monheim am Rhein	3	4	Remscheid	2	3
Monschau	1	2	Rheda-Wiedenbrück	2	3
Morsbach	1	2	Rhede	2	3
Much	2	2	Rheinbach	3	4
Mülheim an der Ruhr	3	3	Rheinberg	2	3
Münster	3	4	Rheine	1	2
			Rheurdt	2	3
<b>N</b>			Rietberg	2	3
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2	Rödinghausen	1	2
Netphen	1	3	Roetgen	2	3
Nettersheim	1	2	Rommerskirchen	2	4
Nettetal	2	3	Rosendahl	1	3
Neuenkirchen	1	2	Rösrath	3	4
Neuenrade	1	2	Ruppichteroth	1	2
Neukirchen-Vluyn	2	3	Rüthen	1	1
Neunkirchen	1	3			
Neunkirchen-Seelscheid	2	4	<b>S</b>		
Neuss	3	4	Saerbeck	1	2
Nideggen	1	2	Salzkotten	2	3
Niederkassel	3	4	Sankt Augustin	3	4
Niederkrüchten	2	3	Sassenberg	1	3
Niederzier	1	2	Schalksmühle	2	2
Nieheim	1	1	Schermbeck	2	3
Nordkirchen	2	3	Schieder-		
Nordwalde	1	2	Schwalenberg	1	2
Nörvenich	1	2	Schlangen	2	3
Nottuln	3	4	Schleiden	1	2
Nümbrecht	1	2	Schloß Holte-		
			Stukenbrock	2	3
			Schmallenberg	1	1
			Schöppingen	1	2
<b>O</b>			Schwalmtal	2	3
Oberhausen	3	3	Schwelm	3	3
Ochtrup	1	2	Schwerte	2	3
Odenthal	3	4	Selfkant	1	2
Oelde	1	2	Selm	2	3
Oer-Erkenschwick	2	3	Senden	3	4
Oerlinghausen	2	3	Sendenhorst	3	4
Olfen	2	3	Siegburg	2	4
Olpe	1	2	Siegen	1	3
Olsberg	1	1	Simmerath	1	2
Ostbevern	1	3	Soest	1	3

**Anhang: Tabelle 1: Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen**

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau	Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
Solingen	3	3	Wesseling	2	4
Sonsbeck	2	3	Westerkappeln	1	2
Spenge	1	2	Wetter (Ruhr)	2	2
Sprockhövel	2	3	Wettringen	1	2
Stadtlohn	1	2	Wickede (Ruhr)	1	2
Steinfurt	1	2	Wiehl	1	2
Steinhagen	1	2	Willebadessen	1	1
Steinheim	1	1	Willich	3	3
Stemwede	1	2	Wilnsdorf	1	3
Stolberg (Rhld.)	2	3	Windeck	1	2
Straelen	2	3	Winterberg	1	1
Südlohn	1	3	Wipperfürth	2	3
Sundern (Sauerland)	1	2	Witten	2	3
Swisttal	3	4	Wülfrath	3	3
<b>T</b>			Wuppertal	3	3
Tecklenburg	1	2	Würselen	2	3
Telgte	2	3	<b>X</b>		
Titz	1	2	Xanten	2	3
Tönisvorst	3	3	<b>Z</b>		
Troisdorf	2	4	Zülpich	1	2
<b>U</b>					
Übach-Palenberg	2	3			
Udem	2	3			
Unna	2	3			
<b>V</b>					
Velbert	3	3			
Velen	1	3			
Verl	2	3			
Versmold	1	2			
Vettweiß	1	2			
Viersen	2	3			
Vlotho	1	2			
Voerde (Niederrhein)	2	3			
Vreden	1	2			
<b>W</b>					
Wachtberg	3	4			
Wachtendonk	2	3			
Wadersloh	1	2			
Waldbröl	1	2			
Waldfeucht	1	3			
Waltrop	2	3			
Warburg	1	1			
Warendorf	1	3			
Warstein	1	1			
Wassenberg	1	3			
Weeze	2	3			
Wegberg	1	3			
Weilerswist	2	4			
Welver	1	2			
Wenden	1	2			
Werdohl	1	2			
Werl	1	2			
Wermelskirchen	2	3			
Werne	2	3			
Werther (Westf.)	1	2			
Wesel	2	3			

**Anhang: Tabelle 2: Kommunen, in denen ein Stadtbonus gewährt wird**

Aachen	Köln
Bielefeld	Krefeld
Bochum	Leverkusen
Bonn	Lünen
Bottrop	Mönchengladbach
Castrop-Rauxel	Mülheim an der Ruhr
Dortmund	Münster
Duisburg	Neuss
Düsseldorf	Oberhausen
Essen	Paderborn
Gelsenkirchen	Recklinghausen
Gladbeck	Remscheid
Hagen	Siegen
Hamm	Solingen
Herne	Witten
Herten	Wuppertal