

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



Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.1.2006
- IV A 2 - 2010-02/06 -
- zuletzt geändert durch RdErl. v. 19.1.2012 - VIII.2-2010-2/12 -

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 Mietwohnungen 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
 - 2.8 Sonderregelung zur Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten

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

- 4 Darlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen**

- 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 und für Trägermaßnahmen
 - 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
- 7.2 Pflegewohnplätze
- 7.3 Selbst genutztes Wohneigentum
- 7.4 Schwerbehindertendarlehen
- 7.5 Brachflächendarlehen

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 Rauchwarnmelder
 - 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. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensermittlungserlass in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) zu entnehmen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

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, 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 Eigenleistungen

Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens

- a) 20 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen,
- b) 15 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums.

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums muss die Hälfte dieses Mindesteigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Bei der ausschließlichen Gewährung eines Darlehens nach Nummer 6 ist keine Eigenleistung erforderlich.

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.

Bei der Förderung von Mietwohnungen nach Nummer 2.8 ist die Eigenleistung in Form von eigenen Geldmitteln und/oder eines nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks zu erbringen.

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.

Für Fremdmittel gelten im Übrigen folgende Bedingungen:

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

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

Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten 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 Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand

2.1 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1.1 Fördergegenstand

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

- a) Gruppenwohnungen für ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende,
- b) Mieteinfamilienhäusern und
- c) bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen,

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 An-

teilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als zehn Mietwohnungen können Räume gefördert werden, die für Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur von

- a) der Hausgemeinschaft der geförderten Wohnungen und/oder
- b) den Bewohnern des Quartiers und/oder
- c) einem gemeinnützigen Verein oder einer gemeinnützigen Gesellschaft genutzt werden.

Das Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume im Sinne von Satz 5 Buchstaben b) und c) ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Die Räume müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die nach Umwandlung wie für Begünstigte der Einkommensgruppe B geförderte Mietwohnungen zu nutzen sind. Räume, die aufgrund anderer Förderprogramme förderfähig oder zur gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.

2.1.2 Bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1.1 gelten Baumaßnahmen, durch die Mietwohnungen

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

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) mindestens 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 15 oder 20 Jahre. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt.

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 Mietwohnungen durch Änderung von Wohnraum 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 bindungsfreien Mietwohnungen ist ein Besetzungsrecht für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1

ist zu beachten. Für die Dauer des Besetzungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit der erstmaligen Einräumung des Besetzungsrechts an der Ersatzwohnung. Das Besetzungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

2.4 **Miete und Mietbindung**

2.4.1 Höhe der Miete bei Erstbezug

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

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	4,05 Euro	5,15 Euro
M 2	4,45 Euro	5,55 Euro
M 3	4,85 Euro	5,95 Euro
M 4	5,25 Euro	6,35 Euro

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

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

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 um mindestens 0,40 Euro unterschreiten.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren.

Für Räume, die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur vorgesehen sind, darf mit den Nutzern ein monatliches Entgelt vereinbart werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe B nicht überschreiten. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.

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 (Kaution) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen gemäß § 551 BGB und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben werden. Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. Entgelt für Kücheneinbauten in Studentenwohnungen oder für PKW-Stellplätze) 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 Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfähigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H. Bei einer erhöhten Bewilligungsmiete wegen Erreichen des Passivhausstandards (Nummer 2.4.1 Satz 4) bezieht sich der Erhöhungsbetrag auf die nach Nummer 2.4.1 Tabelle Spalten 2 und 3 maßgebliche Miete.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und

Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag 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

Neben der Miete 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. 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 Genehmigung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums.

2.5 Art und Höhe der Förderung

Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden folgende Baudarlehen gewährt:

2.5.1 Grundpauschale

2.5.1.1 Neubau

Bei der Förderung des Neubaus (Nummer 2.1.2 Buchstabe a) beträgt die Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	800 Euro	365 Euro
M 2	1 000 Euro	520 Euro
M 3	1 250 Euro	755 Euro
M 4	1 400 Euro	885 Euro

Für die Förderung des Neubaus bindungsfreier Mietwohnungen (Nummer 2.1.1 Buchstabe c)) werden 60 v. H. der Grundpauschale nach Spalte 2 der Tabelle gewährt. Für die Förderung des Neubaus von Räumen, die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur vorgesehen sind, wird eine Grundpauschale gemäß Spalte 3 der Tabelle gewährt.

2.5.1.2 Neuschaffung im Bestand

Bei der Förderung der Neuschaffung durch Baumaßnahmen nach Nummer 2.1.2 Buchstaben b) und c) beträgt die Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1	2	3
Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1	600 Euro	275 Euro
M 2	750 Euro	390 Euro
M 3	940 Euro	565 Euro
M 4	1 050 Euro	665 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 bis zu einer Größe von 62 (im Falle einer zusätzlichen Badewanne von 67) Quadratmetern erhöht sich die Förderpauschale um 5 000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe A und im Übrigen um 2 000 Euro pro Wohnung. Nicht förderfähige Wohnflächen (Nummer 1.4.2 Anlage 1) werden auf die nach Satz 1 maßgebliche Wohnungsgröße nicht angerechnet.

2.5.2.2 Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, kann ein Zusatzdarlehen von 2 100 Euro pro geförderte Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens von 46 200 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 3 000 Euro pro geförderte, durch den Aufzug erschlossene Wohnung, maximal 60 000 Euro pro Aufzug. Appartements oder Wohnschlaf-räume innerhalb von Gruppenwohnungen werden wie Wohnungen behandelt.

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) in Gemeinden des Mietniveaus M 4 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 5 Anlage 1) wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 50 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

2.5.3 Weitere Zusatzdarlehen bei der Förderung der Neuschaffung im Bestand

Bei Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 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 550 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 Förderausschluss

Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.2 bis 2.5.2.5 und 2.5.3 werden nicht für bindungsfreie Mietwohnungen gewährt.

2.5.5 Berechnung des Baudarlehens

Bei der Ermittlung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätze 6 und 7 der Anlage 1 genannten Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf volle hundert Euro aufzurunden.

Bei der Förderung nach Nummer 2.1.2 Buchstaben b) und c) ist das Baudarlehen (Grundpauschale zuzüglich Zusatzdarlehen) auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 entsprechend.

2.6 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzer

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieter(-haushalt) zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Miet und Belegungsbindung abweichend von Nummer 2.3.1 Satz 4 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind, 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 ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohneinheiten neuen Typs gefördert, in denen bis zu acht Personen der Einkommensgruppe A und/oder B selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. 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 nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist. In begründeten Fällen erteilt das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Ausnahmen von den Vorgaben zur Gruppengröße.

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 oder 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 Nummer 2.5.2.1 bis 2.5.2.4, 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 Nummer 2.5.2.2 bis 2.5.2.4, 2.5.3 und Nummer 4 gewährt. Enthält die Wohnung mehr als vier Badezimmer einschließlich WC, erhöht sich das Baudarlehen ab dem fünften Badezimmer für jedes weitere Badezimmer um 3.000 Euro. Wird ein Badezimmer nach Nummer 2.5.2.3 gefördert, entfällt der Zusatzbetrag.

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. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Baudarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden.

2.8 Sonderregelung zur Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten

Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen in Kommunen des Mietniveaus M 4, die besondere architektonische und städtebauliche Qualitäten gemäß Nummer 1.9 des Wohnraumförderungsprogramms erfüllen, kann abweichend von Nummer 2.5 ein Förderdarlehen in Höhe von 80 v. H. der anteilig auf die geförderte Wohnung entfallenden Gesamtkosten gewährt werden. Der Kostennach-

weis ist entsprechend Nummer 4.5 zu erbringen. Soweit für dieses Fördermodell keine Sonderregelungen (Eigenleistung, Kostennachweis, Auszahlungsverfahren, abweichende Miet- und Zinsbindung bei 20-jähriger Zweckbindung) getroffen sind, gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen. Bei einer 20-jährigen Zweckbindung kann abweichend von Nummer 2.4.2 Buchstabe b und 7.1 ab dem Jahr 16 eine Mietsteigerung von 3 v. H. und ein Zinssatz von 1,5 v. H. bei Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und von 2,8 v. H. bei Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B vereinbart werden. Das Verfahren richtet sich nach Nummer 4.2 des Wohnraumförderungsprogramms.

3 Pflegewohnplätze

3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind (Pflegewohnplätze). Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 v. H. betragen. Ziel dieser ergänzenden Förderung ist es, das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren zu erweitern und den Investitionskostenanteil am Heimentgelt für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu senken.

3.2 Belegungsbindung

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren an Personen zu vergeben, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt. Der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten, einen Pflegewohnplatz nur gegen Übergabe eines Allgemeinen Wohnberechtigungsscheins zu überlassen, diesen zu seinen Akten zu nehmen und der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle auf Anforderung vorzulegen. Der Wohnberechtigungsschein muss keine Angaben zur zulässigen Größe des Pflegewohnplatzes enthalten. 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.

3.3 Wohnkostenentlastung

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist wie folgt zu sichern: Betreibt die Fördernehmerin oder der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung selbst, ist das Förderdarlehen bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Verordnung über die gesonderte Berechnung nicht geförderter Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (GesBerVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 611 ff.), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. April 2008 (GV. NRW. S. 376/SGV. NRW. 820) Entgelt mindernd zu berücksichtigen.

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

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Zweckbindung an eine Betreiberin oder einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung (§ 8 Abs. 5 Landespflegegesetz NRW) zu vermieten;
- b) im Mietvertrag mit der Betreiberin oder dem Betreiber für die geförderten Pflegewohnplätze (ohne Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete zu vereinbaren und während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen;

- c) die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur an Personen zu überlassen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt.

3.4 Art und Höhe der Förderung

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 65.000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 7.800 Euro erhöht werden. Neben den Baudarlehen können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2.2 Satz 2, 2.5.2.3, 2.5.2.4, 2.5.3 und 4 gewährt werden.

4 Darlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen

4.1 Förderziel

Ziel ist es, Brachflächen, 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 Brachflächen sind geförderte Mietwohnungen, geförderte Wohnheime und Pflegewohnplätze oder Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung geeignet und bestimmt sind, zu schaffen.

4.2 Fördergegenstand

4.2.1 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, die nicht Wohnzwecken dient oder diente; 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 Gründungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. in ehemaligen Industriehäfen).

4.2.2 Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, Wohnheimen und Pflegewohnplätzen oder der Errichtung von Eigentumsmaßnahmen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen und solitärer Hochhäuser der 1960er und 1970er Jahre gilt auch der Abriss und der Teilrückbau von Wohngebäuden als förderfähige Maßnahme. Fördervoraussetzung ist, dass mit der Umstrukturierung eine Auflockerung und eine Aufwertung der Bebauung und des Wohnumfeldes einhergehen.

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 Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Der förderfähige Anteil der Kosten für das Herrichten der Brachfläche oder für die Umstrukturierung der Siedlung 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 Brachfläche 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 tritt an die Stelle der Brachfläche die Siedlungsfläche. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann 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 Nummern 4.2.1 und 4.2.2 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, gefördertem Heimplatz oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Das Darlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden.
- 4.4.2 Bei der Aufbereitung der Brachfläche mit dem Ziel der Neuschaffung von geförderten Mietwohnungen, Wohnheimen oder Pflegewohnplätzen wird das Brachflächendarlehen im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummern 2 und 3 oder nach den Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (BWB) vergeben.
- 4.4.3 Bei der Aufbereitung von Brachflächen mit dem Ziel des Neubaus von Eigentumsmaßnahmen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung wird das Brachflächendarlehen der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Brachfläche gewährt. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren nach Erteilung der Förderzusage die geförderten Maßnahmen (Nummer 4.2) zur Aufbereitung der Brachfläche durchzuführen und die aufbereitete Fläche 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. Das Brachflächendarlehen kann auch im Zusammenhang mit einer Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber (Nummer 5.5.5) gewährt werden.

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 Brachflächendarlehens zugrunde liegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Brachflächendarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Brachflächendarlehens ist nicht möglich.

4.6 Kein vorzeitiger Vorhabenbeginn

Die Durchführung der Maßnahmen zum Herrichten des Grundstücks gelten 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 Nummern 4.2.1 und 4.2.2 eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten nach den Richtlinien des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft 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 2.1.2 Satz 2 gilt entsprechend.
- 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 Eigentümerversammlung 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 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	40 000
K 2	60 000
K 3	70 000

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 5 000 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 Nummern 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 und für Trägermaßnahmen

- 5.5.1 Zum Erwerb eines bezugsfertigen Eigenheims oder einer bezugsfertigen Eigentumswohnung von der Bauherrin oder dem Bauherren (Ersterwerb im Sinne von § 29 Nummer 3 WFNG NRW) können der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber Fördermittel bewilligt werden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr nicht selbst eine Förderung des Bauvorhabens erhält. Selbsthilfeleistungen geringeren Umfangs, insbesondere das Verlegen von Fußbodenoberböden, Malerarbeiten oder die Gestaltung der Außenanlagen, stehen dem Ersterwerb nicht entgegen; weitere Selbsthilfeleistungen sind unbedenklich, wenn sie nach Erteilung der Förderzusage oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluss erbracht werden. Der Antrag der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit, er muss vor Bezug gestellt werden.
- 5.5.2 Notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen, die auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers begründen, dürfen erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Steht der Bewilligungsbehörde ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung, aus dem die Förderung erfolgen soll, und liegen die wesentlichsten Fördervoraussetzungen vor, kann die Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid einem vorzeitigen Vertragsabschluss zustimmen. Der Bescheid muss den Hinweis enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln gibt.
- 5.5.3 Abweichend von Nummer 5.5.2 Satz 1 dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.5.4 erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 1 befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.
- Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass
- a) Bauherrin oder Bauherr und Ersterwerberin oder Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB); hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen,
 - b) die Bauherrin oder der Bauherr die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
 - c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.
- 5.5.4 In dem Veräußerungsvertrag ist der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern. Dies ist in der Förderzusage zur Auflage zu machen, sofern der Veräußerungsvertrag nicht bereits abgeschlossen ist (Nummer 5.5.3). Die im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelungen hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreisraten müssen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen.
- 5.5.5 Förderung von Trägermaßnahmen für feststehende Bewerber – Trägermodell
- Gefördert wird auch der Neubau von selbst genutztem Wohneigentum, das eine Bauherrin oder ein Bauherr (Trägerin oder Träger) im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerberinnen oder Bewerber errichtet, die das Förderobjekt selbst nutzen wollen. Geeignete Bewerberinnen oder Bewerber sind Personen, bei denen die Voraussetzungen der §§ 9 und 13 WFNG NRW und der Nummer 5 gegeben sind. Ist die Bauherrin oder der Bauherr ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins, so soll die Bewerberin oder der Bewerber Mitglied der Genossenschaft oder des Vereins sein. Bei diesen Trägermodellen ist die Förderzusage an die Bauherrin oder den Bauherrn nach Maßgabe des Runderlasses vom 13. März 2002 – IV A 2-2010-41/02 – (n. v.) auszugestalten.
- ## **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 zurückgezahlt oder abgelöst worden sind.
- 5.6.2 Der Antrag muss vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden; ein Entwurf des Vertrages ist dem Antrag beizufügen. Enthält der Vertrag ein Rücktrittsrecht entsprechend Nummer 5. 5.3, ist der Antrag vor Bezug zu stellen. Nummer 5.5.4 Sätze 1 und 2 gelten entsprechend.

5.7 Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Belastung muss daher auf Dauer tragbar erscheinen. Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers sowie der Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) 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:

- 740 Euro für einen Einpersonenhaushalt,
- 955 Euro für einen Zweipersonenhaushalt,
- 240 Euro für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gerechnet. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. Das Verfahren zur Tragbarkeitsberechnung und zur Lastenberechnung ergibt sich aus Nummer 1.3 der Anlage 2.

5.8 Doppelförderung, Verbot offensichtlich ungerechtfertigter Förderung

- 5.8.1 Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden und die Förderung nicht als ungerechtfertigt im Sinne der Nummer 5.8.2 anzusehen ist. 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 Erbauserbsetzung 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 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, 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) 20.000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt,
- b) 10.000 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

Für das Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 2.7.4 einschließlich Zusatzdarlehen (2.5.2, 2.5., 3 und 6) und nach Nummer 2.8 sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

Das Baudarlehen ist mit einem Zinssatz, der zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v. H. zu verzinsen. Für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung wird der Zinssatz auf 0,5 v. H. und bei der Förderung gemäß Nummer 2.8 von Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B auf 1,6 v. H. gesenkt.

Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 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, an den geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen 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.

Werden Maßnahmen nach Nummer 4.2.2 gefördert, kann das dafür gewährte Darlehen auf Antrag in einen anteiligen Tilgungszuschuss (Teilschulderlass) in Höhe von bis zu 50 v. H. der Darlehenssumme umgewandelt werden. Für das gewährte Darlehen (inkl. anteiligem Tilgungszuschuss) ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. zu zahlen. Der Tilgungszuschuss 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 Tilgungszuschusses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung des Darlehens zu stellen.

7.2 Pflegewohnplätze

Für das Baudarlehen nach Nummer 3.4 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1 entsprechend mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt 2 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 (Zinskategorie 1).

Nach Ablauf von 5 Jahren seit Bezugsfertigkeit beträgt der Zinssatz 3,5 v. H. pro Jahr (Zinskategorie 2). 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 Zins nach Zinskategorie 1 festgesetzt. Maßgeblich ist die zum Stichtag des Antrages auf Überprüfung des Einkommens geltende Einkommensgrenze. Die Einstufung in die niedrigere Zinskategorie erfolgt jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren. Danach ist das anrechenbare Einkommen erneut nachzuweisen und der Zinssatz nach Zinskategorie 1 oder 2 festzusetzen. Verringert sich das anrechenbare Einkommen nach dem letzten Stichtag der Zinsfestsetzung auf weniger als 140 v. H. der maßgeblichen Einkommensgrenze, ist der Zins bis zum nächsten Zinserhöhungsstichtag nach Zinskategorie 1 festzusetzen.

Nach 15 Jahren ist das Darlehen bis zum Ablauf von 20 Jahren so zu verzinsen, dass der Zins 2 Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch 3,5 v. H. jährlich nicht unterschreitet bzw. 6 v. H. jährlich nicht übersteigt. Nach Ablauf von 20 Jahren ist das Darlehen mit 6 v. H. zu verzinsen.

Die Mehrbelastung infolge von Zinserhöhungen nach 15 und nach 20 Jahren ist auf Antrag der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers für jeweils 5 Jahre nach Maßgabe der §§ 36, 39 WFNG NRW zu begrenzen, wenn die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer durch Bescheinigung der zuständigen Stelle nachweist, dass ihr oder sein anrechenbares Einkommen zu diesem Zeitpunkt oder in dem Zeitraum, der nach § 15 WFNG NRW für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 25 v. H. übersteigt. Eine Zinssenkung erfolgt auch, wenn die Zinserhöhung ohne eine angemessene Begrenzung der Mehrbelastung für die Darlehensnehmerin oder den Darlehensnehmer eine besondere Härte im Sinne des § 37 WFNG NRW wäre.

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 für den 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.

Bei den für den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums gewährten Darlehen gilt anstelle der Bezugsfertigkeit der Tag der Vollausszahlung 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.

7.3.2 Verzinsung bei Fremdnutzung

Für die Dauer der Fremdnutzung von zur Selbstnutzung geförderten Objekten ist das gewährte Baudarlehen mit einem Zinssatz, der 2 Prozentpunkte über dem jeweils maßgeblichen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v. H. zu verzinsen. Bis zum Ablauf von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit ist das Darlehen abweichend von Satz 1 mit 0,5 v. H. zu verzinsen, wenn das Objekt an Wohnberechtigte vermietet ist und die vereinbarte Miete diejenige Miete nicht übersteigt, die für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Vergleichbar ist eine Mietwohnung, die im selben Jahr wie das selbst genutzte Wohneigentum (Förderobjekt) für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung gefördert worden ist. Für die Beurteilung der Wohnberechtigung sind die Vorschriften maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins an den Mieter des Förderobjekts gelten.

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 Brachflächendarlehen

Wird das Brachflächendarlehen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen, Pflegewohnplätzen oder Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1, 7.2 oder Nummer 5 BWB entsprechend. In den Fällen der Nummer 4.4.3 wird das Brachflächendarlehen 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 Brachflächendarlehen 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 Brachflächendarlehens eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim veräußert, ist der hierauf entfallende Darlehensbetrag nach Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Erwerber zurück zu zahlen.

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 Brachfläche 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 Brachfläche zu errichtenden Förderobjekte;
- c) wenn es 25.000 Euro nicht übersteigt, 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. Bei der Förderung von Mietwohnungen nach Nummer 2.8 beträgt die Auszahlungsrate bei Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit abweichend von Buchstabe d) 25 v. H. Die Schlussrate wird nach Prüfung des Kostennachweises ausgezahlt.

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 ausbezahlt, 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. nach 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 Bezugsfähigkeit 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 19. Januar 2012 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen.

10.2 Übergangsregelungen

Für Förderanträge, die vor dem 19. Januar 2012 gestellt und – soweit es Eigentumsmaßnahmen betrifft – zur Wahrung des Stichtags in die Antragseingangsliste eingetragen worden sind, finden weiterhin diese Bestimmungen in der Fassung vom 27. Januar 2011 einschließlich der Übergangsregelung, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, Anwendung.

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, Lärmbelastigung, 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.

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

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

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl von 1,0 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 RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben, abgedruckt im MBl. NRW vom 30. März 2004, Seite 345 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen den städtebaulichen Fördervoraussetzungen 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, Wohnheimplätzen und Pflegewohnplätzen.

1.2 Barrierefreies Bauen

1.2.1 Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) der Haupteingang des Gebäudes leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar (Nummer 4.2.3 DIN 18040 Teil 2) 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.

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. In den übrigen Mietwohnungen sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel der Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). 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. Mieteinfamilienhäuser 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. 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 individuelle Wohnbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Die individuellen Wohnbereiche können als

- a) Appartements (Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC) oder
 - b) Wohnschlafräume
- gestaltet werden.

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet wird. Soweit diese Bestimmungen nicht Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen des § 2 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über das Wohnen mit Assistenz und Pflege in Einrichtungen (Wohn- und Teilhabegesetz – WTG –) vom 18. November 2008 (GV. NRW. S. 738/SGV. NRW. 820) zu beachten. Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlnutzern bewohnt werden können.

1.3.3 Pflegewohnplätze

Bei der Planung von Pflegewohnplätzen sollen sowohl der Aspekt der Wohnlichkeit als auch der Aspekt der Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf beachtet werden. Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben. Die Einrichtung soll in kleinere Wohngruppen von acht bis zwölf Personen unterteilbar sein, um soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen. Die Vorgaben des Landespflegegesetzes NRW und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (AllgFörderPflegeVO) vom 15. Oktober 2003 (GV. NRW. S. 610 f.) sind zu beachten.

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 Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind, insbesondere über ein WC sowie Bad/Dusche innerhalb der Wohnung verfügen. Die Ersatzwohnungen müssen die gleiche Anzahl an Wohnräumen aufweisen wie die geförderte Wohnung. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnung dürfen nicht kleiner als 10 qm sein. Wird die geforderte Anzahl an Räumen nicht erreicht oder die Zimmergröße unterschritten, ist eine Förderung zulässig, wenn ein dringender örtlicher Wohnungsbedarf an der angebotenen Ersatzwohnung besteht.
- 1.3.4.4 Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Besetzungsrechtes 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 Gemeinde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde ist dem Antrag beizufügen.
- 1.3.4.5 Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 24 Monaten nach der Antragstellung zur Einräumung eines Besetzungsrechtes 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 Besetzungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, ist die Förderzusage zu widerrufen oder der Darlehensvertrag zu kündigen (Nummer 1.5.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.
- 1.3.5 Die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur genutzten Räume sollen in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden.

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 nicht unterschreiten. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen für:

- Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 1.2) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalten 1 und 2,
- 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

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

Die Bewilligungsbehörde kann eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 1.4.1 Satz 6 und Satz 7 um bis zu 5 Quadratmeter zulassen, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist. Planerische Gründe sind beispielsweise: 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 mit folgender Maßgabe: Wird ein Mieteinfamilienhaus für Haushalte mit mehr als sechs Personen geplant, erhöht sich die Wohnflächenobergrenze (Nummer 1.4.1 Tabelle) um 10 Quadratmeter je Person. Bei der Berechnung der Wohnfläche von Mieteinfamilienhäusern kann auf Antrag ergänzend § 44 Abs. 3 II. BV in der Fassung vom 31. Dezember 2003 angewendet 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 Räume für wohnungsnah soziale Infrastruktur

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

1.5 Rauchwarnmelder

In neu geschaffenen Mietwohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

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

Die erstmalige Schaffung von Mietwohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude oder durch Erweiterung eines Gebäudes (Aufstockung oder Anbau) wird nur gefördert, wenn der Nachweis des Neubaustandards gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), nachfolgend EnEV 2009 genannt, erbracht wird.

In allen übrigen Fällen der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand ist nachzuweisen, dass nach Durchführung der baulichen Maßnahmen der Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts den nach Anlage 1 Tabelle 2 EnEV 2009 zulässigen Wert um nicht mehr als 20 v. H. überschreiten.

Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Energiebedarfsberechnung einschließlich eines Energieausweises gemäß §§ 16 ff. EnEV 2009 zu erbringen. Auf dem Energieausweis hat der Aussteller formlos zu bescheinigen, dass bei plangerechter Bauausführung die Anforderungen nach Satz 1 oder Satz 2 erfüllt werden.

Der Passivhausstandard im Sinne von Nummer 2.4.1 Satz 4 gilt als erfüllt, wenn das Gebäude einen Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV 2009 von nicht mehr als 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und einen Jahres-Heizwärmebedarf von höchstens 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche hat und eine Luftwechselrate von 0,6 pro Stunde bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal ($n_{50} < 0,6/h$) nicht überschritten wird.

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.

Sätze 1 bis 4 gelten auch für Wohnheime und Pflegewohnplätze.

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 Sätze 1 bis 4 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/(m²a) nicht überschreitet.

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) ist der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass mindestens drei der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen nach den Vorgaben der EnEV 2009 vollständig ausgeführt worden sind:

- a) Wärmedämmung aller Außenwände des Gebäudes,
- b) Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- d) Erneuerung oder erstmaliger Einbau von Wärme dämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren,
- e) Einbau eines neuen Heizkessels.

Alternativ zum Verfahren nach Satz 3 ist 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 die Anforderungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV 2009 erfüllt werden. Die Planung geeigneter Maßnahmen ist mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit einem Energiebedarfsausweis nach EnEV 2009 zu führen, der die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen nach Satz 3 oder 4 sind durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft die Angemessenheit und die sachliche und rechnerische Richtigkeit.

Die Maßnahmen dürfen nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden. Die Durchführung ist mittels Rechnung des mit der Durchführung Beauftragten und Unternehmererklärung in Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31. Mai 2003 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. November 2009 (GV. NRW. S. 633/SGV. NRW. S. 75), nachzuweisen.

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 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. Im dicht bebauten innerstädtischen Bereich oder bei der Nachverdichtung von Siedlungen können die Stellplätze auch im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht werden, ausnahmsweise darüber hinaus in Tiefgaragen oder Parkdecks, deren Oberfläche an Erdgeschosswohnungen anschließt und begrünt werden soll.

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, Bergschadenverzicht

- 3.4.1 In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die 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 Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderausschluss 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 (Nummer 1.6.2 Satz 7) 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 2009 Neubau | 22,60 Euro/qm |
| alle übrigen Förderobjekte | 26,70 Euro/qm |
| b) Instandhaltungskosten | 8,16 Euro/qm |
| c) Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz | 78,15 Euro. |

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 316,02 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 Fördervoraussetzungen – 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.

1.6 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 den bewilligten Betrag neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn die Verringerung

- a) mehr als einen Quadratmeter bei einer einzelnen Wohnung und außerdem auch
- b) mehr als einen Quadratmeter insgesamt für alle geförderten Wohnungen des Gebäudes beträgt.

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

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

Anhang: Tabelle 1. Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbst-genutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen

Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau	Gemeinde	Kostenkategorie Wohneigentum	Mietniveau
M			Overath	2	4
Marienheide	1	2			
Mariemünster	1	1	P		
Marl	2	3	Paderborn	2	3
Marsberg	1	1	Petershagen	1	1
Mechernich	1	2	Plettenberg	1	1
Meckenheim	2	4	Porta Westfalica	1	2
Medebach	1	1	Preußisch Oldendorf	1	1
Meerbusch	3	4	Pulheim	3	4
Meinerzhagen	1	2			
Menden (Sauerland)	1	3	R		
Merzenich	1	3	Radevormwald	2	2
Meschede	1	2	Raesfeld	2	3
Metelen	1	1	Rahden	1	1
Mettingen	1	2	Ratingen	3	4
Mettmann	3	4	Recke	1	1
Minden	1	2	Recklinghausen	2	3
Moers	3	3	Rees	2	3
Möhnesee	1	2	Reichshof	1	2
Mönchengladbach	2	3	Reken	1	2
Monheim am Rhein	3	4	Remscheid	2	3
Monschau	1	1	Rheda-Wiedenbrück	2	3
Morsbach	1	2	Rhede	2	3
Much	1	3	Rheinbach	2	3
Mülheim an der Ruhr	3	3	Rheinberg	2	3
Münster	3	4	Rheine	1	2
			Rheurdt	2	3
N			Rietberg	1	2
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2	Rödinghausen	1	1
Netphen	2	3	Roetgen	2	3
Nettersheim	1	2	Rommerskirchen	2	4
Nettetal	2	3	Rosendahl	1	1
Neuenkirchen	1	2	Rösrath	3	4
Neuenrade	1	2	Ruppichteroth	1	2
Neukirchen-Vluyn	2	3	Rüthen	1	1
Neunkirchen	1	2			
Neunkirchen-Seelscheid	2	3	S		
Neuss	3	4	Saerbeck	1	2
Nideggen	1	2	Salzkotten	1	2
Niederkassel	3	4	Sankt Augustin	3	4
Niederkrüchten	2	3	Sassenberg	1	2
Niederzier	1	2	Schalksmühle	1	2
Nieheim	1	1	Schermbeck	3	3
Nordkirchen	2	3	Schieder-Schwalenberg	1	1
Nordwalde	1	2	Schlangen	1	2
Nörvenich	1	2	Schleiden	1	1
Nottuln	1	3	Schloß Holte-Stukenbrock	1	3
Nümbrecht	1	2	Schmallenberg	1	1
			Schöppingen	1	2
O			Schwalmtal	2	3
Oberhausen	2	3	Schwelm	2	3
Ochtrup	1	2	Schwerte	2	3
Odenthal	3	4	Selkant	1	3
Oelde	1	2	Selm	1	3
Oer-Erkenschwick	2	3	Senden	2	3
Oerlinghausen	2	3	Sendenhorst	1	3
Olfen	2	3	Siegburg	3	4
Olpe	2	3	Siegen	1	3
Olsberg	1	1	Simmerath	1	1
Ostbevern	1	3	Soest	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
Solingen	3	3	Wesseling	2	4
Sonsbeck	1	3	Westerkappeln	2	2
Spenge	1	2	Wetter (Ruhr)	2	3
Sprockhövel	2	3	Wettringen	1	2
Stadtlohn	1	2	Wickede (Ruhr)	1	2
Steinfurt	1	2	Wiehl	1	2
Steinhagen	2	3	Willebadessen	1	1
Steinheim	1	1	Willich	3	4
Stemwede	1	1	Wilnsdorf	2	3
Stolberg (Rhld.)	2	2	Windeck	1	1
Straelen	2	3	Winterberg	1	1
Südlohn	1	2	Wipperfürth	2	3
Sundern (Sauerland)	1	2	Witten	2	3
Swisttal	2	3	Wülfrath	3	4
T			Wuppertal	3	3
Tecklenburg	2	2	Würselen	2	3
Telgte	2	3	X		
Titz	1	2	Xanten	2	3
Tönisvorst	3	4	Z		
Troisdorf	2	4	Zülpich	1	2
U					
Übach-Palenberg	1	2			
Uedem	1	2			
Unna	2	3			
V					
Velbert	3	3			
Velen	1	2			
Verl	2	3			
Versmold	1	2			
Vettweiß	1	2			
Viersen	2	3			
Vlotho	1	1			
Voerde (Niederrhein)	2	3			
Vreden	1	3			
W					
Wachtberg	3	4			
Wachtendonk	2	3			
Wadersloh	1	1			
Waldbröl	1	2			
Waldfeucht	1	2			
Waltrop	2	3			
Warburg	1	1			
Warendorf	1	3			
Warstein	1	1			
Wassenberg	1	3			
Weeze	1	2			
Wegberg	2	3			
Weilerswist	2	3			
Welper	1	2			
Wenden	2	2			
Werdohl	1	1			
Werl	2	3			
Wermelskirchen	3	3			
Werne	2	3			
Werther (Westf.)	1	3			
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