



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2015 Nr. 2](#)
Veröffentlichungsdatum: 22.01.2015
Seite: 45

I

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2010 - 8/15 v. 22.1.2015

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2010 - 8/15
v. 22.1.2015

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.1.2006 (MBI. NRW. S. 116), zuletzt geändert durch RdErl. vom 23.1.2014 (MBI. NRW. S. 59), wird wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

**„4
Darlehen für die Standortaufbereitung“**

b) Nummer 7.1 wird wie folgt gefasst:

**„7.1
Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“**

2. In Nummer 1.4 Satz 2 werden nach dem Wort „Planung“ die Wörter „bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)“ eingefügt.

3. In Nummer 1.6.2 Buchstabe a) werden nach dem Wort „Mietwohnungen“ die Wörter „ , Gemeinschaftsräumen, Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“ eingefügt.

4. In Nummer 2.1.2 Buchstabe a) werden die Wörter „mehr als zehn“ durch die Wörter „zehn oder mehr“ ersetzt.

5. Nummer 2.4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 4 wird die Angabe „Sätzen 7 und 8“ durch die Angabe „Sätzen 7 bis 9“ ersetzt.

b) In Satz 7 werden die Wörter „um mindestens 0,40 Euro“ gestrichen.

c) Nach Satz 7 wird folgender neuer Satz 8 eingefügt:

„Die Bewilligungsbehörde legt die erforderliche Unterschreitung in Abhängigkeit von der Qualität der Ersatzwohnung fest.“

d) Im neuen Satz 9 wird die Angabe „0,15 Euro“ durch die Angabe „0,20 Euro“ ersetzt.

e) Im letzten Satz werden im Klammerzusatz nach dem Wort „Stellplätze“ die Wörter „ , Garagen oder Einbauküchen“ eingefügt.

6. Nummer 2.4.2 wird wie folgt geändert:

a) In Buchstabe b) wird Satz 2 durch folgenden Satz ersetzt:

„Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Mieterhöhung zulassen.“

b) In Satz 6 wird nach dem Wort „Mietvertrag“ der Klammerzusatz „(auch bei Zwischenvermietung)“ eingefügt.

7. Nummer 2.4.3 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt neu gefasst:

„Betreuungspauschale und Pflege- oder Betreuungsleistungen“

b) Im Klammerzusatz des letzten Satzes wird das Wort „Heimaufsicht“ durch das Wort „WTG-Behörde“ ersetzt.

8. In Nummer 2.5.2.1 wird in der Klammer nach der Zahl „67“ der Satz „ , im Falle einer Wohnung für Rollstuhlnutzer 70“ angefügt.

9. In Nummer 2.5.2.2 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur zählen wie Wohnungen.“

10. Nach Nummer 2.5.2.6 wird folgende Nummer eingefügt:

„2.5.2.7

Zusatzdarlehen im Zusammenhang mit der Erstellung von Quartierskonzepten

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

11. In Nummer 2.5.4 Satz 1 wird die Angabe „Sätzen 7 und 8“ durch die Angabe „Sätzen 7 bis 9“ ersetzt.

12. Nummer 2.7.1 wird wie folgt neu gefasst:

„2.7.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

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

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

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

13. Nummer 2.7.4 wird wie folgt geändert:

- a) In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils nach der Angabe „2.5.2.6,“ die Angabe „2.5.2.7,“ ergänzt.
- b) Sätze 3 und 4 werden durch folgenden neuen Satz 3 ersetzt:

„Bei Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen erhöht sich das Baudarlehen für jedes Bad, das nur einem Mieterzimmer zugeordnet ist, um 4 000 Euro.“

14. Nummer 3.1 wird wie folgt neu gefasst:

„3.1

Fördergegenstand und Zielgruppe

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen werden ergänzend auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert (Pflegewohnplätze), die das quartiersintegrierte Angebot an neuen Wohn- und Pflegeformen in Einrichtungen der vollstationären Pflege (§ 71 Absatz 2 des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2462) – SGB XI) erweitern und die Wohnkostenbelastung der Nutzerinnen und Nutzer dieser Einrichtung senken.

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

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

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

15. In Nummer 3.2 werden die Sätze 1 bis 3 wie folgt neu gefasst:

„Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise 20 Jahren, in Gemeinden der Mietniveaus M 3 und M 4 auch von bis zu 25 Jahren, übereinstimmend mit der Dauer der Zweckbindung der gleichzeitig geförderten Wohnungen ausschließlich für Zwecke der vollstationären Dauerpflege zu nutzen. § 13 Satz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Nutzung einzelner Plätze für eingestreute Kurzzeitpflege ist zulässig.“

16.

Nummer 3.3 wird wie folgt neu gefasst:

„3.3

Wohnkostenentlastung

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

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

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

17. Nummer 3.4 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird der Betrag „65 000“ durch den Betrag „70 000“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird der Betrag „7 800 Euro“ durch den Betrag „8 500“ ersetzt.
- c) In Satz 3 wird nach der Angabe „2.5.2.4, “ die Angabe „2.5.2.6, 2.5.2.7,“ eingefügt.

18. Die Überschrift der Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

**„4
Darlehen für die Standortaufbereitung“**

19. Nummer 4.1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „Brachflächen“ durch das Wort „Flächen“ ersetzt und die Wörter „Quartiersentwicklung oder“ gestrichen.
- b) In Satz 2 werden die Wörter „Brachflächen oder mit Quartierskonzepten entwickelten“ und die Wörter „geförderte Wohnheimplätze,“ gestrichen.
- c) Nach Satz 2 werden folgende Sätze 3 bis 5 angefügt:

„Abweichend davon kann in Gebieten mit beschlossenen Quartierskonzepten das Zusatzdarlehen nach Nummer 4.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen des Antragstellers im Quartier erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage ist auf geeignete Sicherungsinstrumente (z. B. Bebauungsplan, städtebauliche Verträge o. ä.) Bezug zu nehmen, die für den Antragsteller und seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.“

20. In Nummer 4.2 Buchstabe a) werden die Wörter „ , sowie zur Erstellung von Quartierskonzepten (z. B. erforderliche externe sozialplanerische Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungen, Befragungen)“ gestrichen.

21. Nummer 4.3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 3 werden die Wörter „oder die wohnungswirtschaftlichen Quartiersmaßnahmen“ gestrichen.

b) Buchstabe c) wird wie folgt neu gefasst:

„In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums von dem vorgenannten Verteilungsschlüssel abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.“

22. Nummer 4.4.1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „ , gefördertem Heimplatz“ gestrichen.
- b) Satz 2 wird gestrichen.

23. Nummer 4.5 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „bzw. für Untersuchungsmaßnahmen zur Erstellung des Quartierskonzepts“ gestrichen.
- b) In den Sätzen 2 und 4 wird jeweils das Wort „Brachflächendarlehens“ durch das Wort „Darlehens“ ersetzt.
- c) In Satz 3 wird das Wort „Brachflächendarlehen“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt.

24. In Nummer 4.6 werden die Wörter „zum Herrichten des Grundstücks gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.

25. In Nummer 5.1.2 Satz 2 wird das Wort „entsprechend“ durch das Wort „sinngemäß“ ersetzt.

26. In Nummer 5.4.1 Buchstabe a) wird der Betrag „5 000“ durch den Betrag „10 000“ ersetzt.

27. Nummer 5.7 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 3 werden die Wörter „sowie der Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW)“ gestrichen.
- b) In Satz 4 werden die Beträge „770 Euro“ durch „780 Euro“, „990 Euro“ durch „1 000 Euro“ und „250 Euro“ durch „255 Euro“ ersetzt.
- c) Nach Satz 5 werden folgende Sätze 6 und 7 eingefügt: „Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.“

28. In Nummer 6.1 Satz 1 werden nach dem Wort „Mietwohnungen“ die Wörter „ , sowie der Erweiterung um einzelne Räume im Bestand“ eingefügt.

29. Nummer 7.1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt neu gefasst:

„7.1

Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“

- b) In Satz 1 Buchstaben a), b) und c) werden jeweils die Wörter „von Mietwohnungen“ gestrichen.
- c) In Satz 3 werden nach der Angabe „jährlich 1 v. H.“ die Wörter „oder auf Antrag mit jährlich 2 v. H.“ eingefügt.
- d) In Satz 6 werden nach dem Wort „verpflichten“ die Wörter „an den geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen“ gestrichen.

30. In Nummer 7.2 wird Satz 2 wie folgt neu gefasst:

„Dieser beträgt entsprechend der Vorschrift zur linearen Verteilung der Aufwendungen bei Neubau grundsätzlich 2 v. H. (§ 2 Absatz 5 APG DVO NRW) und bei einem Ersatzneubau unter den Voraussetzungen des § 3 Absatz 6 APG DVO NRW 4 v. H.“

31. Nummer 7.3.1 Buchstabe a) wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird die Angabe „3,5 v. H.“ durch die Angabe „2 v. H.“ ersetzt.
- b) In Satz 9 wird die Angabe „3,5 v. H.“ durch die Angabe „2 v. H.“ und die Angabe „6 v. H.“ durch die Angabe „4 v. H.“ ersetzt.
- c) In Satz 10 wird die Angabe „6 v. H.“ durch die Angabe „4 v. H.“ ersetzt.

32. In Nummer 7.3.1 Buchstabe b) Satz 1 werden nach der Angabe „jährlich 1 v. H.“ die Wörter „oder auf Antrag mit jährlich 2 v. H.“ eingefügt.

33. Nummer 7.5 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Wird das Darlehen nach Nummer 4 für die Standortaufbereitung oder nach Nummer 2.5.2.7 für wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen oder Pflegewohnplätzen gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummern 7.1, 7.2 oder nach BWB entsprechend.“

34. Nummer 8.1 wird wie folgt geändert:

- a) In Buchstabe b) wird jeweils das Wort „Brachfläche“ durch das Wort „Fläche“ ersetzt.
- b) In Buchstabe c) werden nach dem Wort „übersteigt“ die Wörter „ , bei einer Förderung nach Nummer 2.5.2.7“ eingefügt.

35. In Nummer 10.1 wird das Datum „23. Januar 2014“ durch das Datum „22. Januar 2015“ ersetzt.

36. Nummer 10.2 wird wie folgt neu gefasst:

„10.2

Übergangsregelungen

Für im Jahr 2013 geförderte Mietwohnungen, mit deren Ausführung noch nicht begonnen wurde, können auf Antrag die nach Nummer 2.4.1 der Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 23. Januar 2014 geltenden Bewilligungsmieten zugelassen werden, sofern dem keine Interessen der Kommune entgegenstehen.

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Mietwohnungen, zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 23. Januar 2014, angewendet werden.

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

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Eigentumsmaßnahmen, die in der Zeit vom 23. Januar 2014 bis einschließlich 21. Januar 2015 gestellt worden sind, können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 23. Januar 2014, angewendet werden.“

37. In Anlage 1 Nummer 1.1.4 Satz 1 werden die Wörter „RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben, abgedruckt in MBI. NRW vom 30. März 2004, Seite 345 ff.) durch die Wörter „RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBI. NRW 2014, S. 299 ff.)“ ersetzt.

38. In Anlage 1 Nummer 1.1.5 wird das Wort „ , Wohnheimplätzen“ gestrichen.

39. Anlage 1 Nummer 1.3.2 wird wie folgt neu gefasst:

„1.3.2

Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Die individuellen Wohnbereiche können als

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

gestaltet werden.

Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlnutzern bewohnt werden können.

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

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet ist.

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

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Ein unmittelbarer Zugang vom Bewohnerzimmer zum Bad ist nur zu einem Einzelbad zulässig.
- b) Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein.
- c) Vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung ist ein Freisitz mit einer ausreichenden Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe vorzusehen. Alternativ können bei entsprechender Begründung im Betreuungskonzept Freisitze vor jedem Appartement oder Wohnschlafraum vorgesehen werden.“

40. Anlage 1 Nummer 1.3.3 wird wie folgt neu gefasst:

„1.3.3 Pflegewohnplätze

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

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

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

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Für jede Person ist ein Wohnschlafraum mit Duschbad und WC vorzusehen.
- b) Ein Wohnschlafraum für Rollstuhlnutzer muss ohne Anrechnung der Fläche für das Bad mindestens 16 qm groß sein.
- c) Die Pflegewohnplätze sind in Wohngruppen für höchstens 12 Personen zu gliedern.

- d) Jeder Wohngruppe ist ein Wohngruppenraum zuzuordnen, der nicht in reiner Nordlage liegen darf.
- e) Vor dem Wohngruppenraum ist ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vorzusehen.
- f) Wohngruppenraum und Freisitz müssen für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe ausgelegt sein.
- g) Nummer 1.7 Anlage 1 gilt entsprechend."

41. In Anlage 1 wird Nummer 1.3.4.3 wie folgt neu gefasst:

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

42. In Anlage 1 Nummer 1.3.4.5 wird folgender Satz 1 eingefügt:

„Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen in einer Belegungsvereinbarung festzulegen.“

43. In Anlage 1 Nummer 1.3.5 wird nach Satz 1 folgender Satz 2 angefügt:

„Die Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 gelten entsprechend.“

44. In Anlage 1 Nummer 1.4.1 wird nach der Tabelle folgender neuer Satz 8 eingefügt:

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

45. In Anlage 1 Nummer 1.4.2 wird die Angabe „Sätze 7 und 8“ durch die Angabe „Sätze 7 bis 9“ ersetzt.

46. In Anlage 1 wird Nummer 1.4.3 wie folgt neu gefasst:

„1.4.3
Mieteinfamilienhäuser

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

47. In Anlage 1 wird Nummer 1.7 wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden jeweils nach dem Wort „Mietwohnungen“ die Wörter „ , Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“ eingefügt.

b) Nach Satz 1 wird vor dem Satzschlusszeichen folgender neuer Halbsatz angefügt:

„; eine Prüfung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt nicht“

c) Der letzte Satz wird gestrichen.

48. In Anlage 1 wird Nummer 2.2 wie folgt neu gefasst:

„2.2

Energetischer Standard

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

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

- a) für das Förderobjekt nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- b) das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- c) der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(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 die Empfehlungen des Energieausweises zur kostengünstigen Modernisierung vollständig ausgeführt worden sind.

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 der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet.

Bei Wahl der Alternative nach Satz 4 ist die Planung geeigneter Maßnahmen mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit einem Energiebedarfsausweis 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 Unternehmererklärung in Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2012 (GV. NRW. S. 553/SGV. NRW. S. 75), nachzuweisen.“

49. In Anlage 2 Nummer 1.3 Satz 5 werden die Beträge „23,60 Euro/qm“ durch „23,80 Euro/qm“ und 27,90 Euro/qm“ durch „28,15 Euro/qm“ ersetzt.

50. In Anlage 2 Nummer 2.2.1 werden nach Satz 2 folgende Sätze 3 und 4 angefügt:

„Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Steht die Wegparzelle nicht im (Mit-)Eigentum des Antragstellers, ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ein Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.“

51. Im Anhang wird die Tabelle 1 wie folgt neu gefasst:

(s. Anlage)

52. Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 22. Januar 2015 in Kraft.

MBI. NRW. 2015 S. 45

Anlagen

Anlage 1 (Anhang)

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