



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2016 Nr. 4](#)
Veröffentlichungsdatum: 21.01.2016
Seite: 91

I

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) Rund- erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtent- wicklung und Verkehr - IV.2-2010 – 01/16 vom 21. Ja- nuar 2016

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2010 – 01/16
vom 21. Januar 2016

Der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 ([MBI. NRW. S. 116](#)), der zuletzt durch Runderlass vom 22. Januar 2015 ([MBI. NRW. S. 45](#)) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 2 wird das Wort „Mietwohnungen“ durch das Wort „Mietwohnraum“ ersetzt.
- b) Nummer 2.8 wird aufgehoben.
- c) In Nummer 5.5 werden die Wörter „und für Trägermaßnahmen“ gestrichen.

2. Nummer 1.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden

aa) die Angabe „23.11.2012 ([MBI. NRW. S. 714](#))“ durch die Angabe „13.11.2015 ([MBI. NRW. S. 790](#))“ ersetzt,

bb) der Betrag „18.010 Euro“ durch „18 430 Euro“, der Betrag „21.710 Euro“ durch „22 210 Euro“, der Betrag „4.980 Euro“ durch „5 100 Euro“ und der Betrag „640 Euro“ durch „660 Euro“ ersetzt.

b) In Satz 3 werden die Wörter „und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz“ gestrichen.

3. Nummer 1.6.2 wird wie folgt gefasst:

„1.6.2

Eigenleistung

1.6.2.1

Höhe der Eigenleistung

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

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

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

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

1.6.2.2

Arten der Eigenleistungen

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

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

1.6.2.3

Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung

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

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

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

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

1.6.2.4

Selbst genutztes Wohneigentum

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

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

4. In Nummer 2 wird das Wort „Mietwohnungen“ durch das Wort „Mietwohnraum“ ersetzt.

5. In Nummer 2.1.1 Satz 1 werden das Wort „Mietwohnungen“ durch das Wort „Mietwohnraum“ ersetzt und die Wörter „für ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende“ gestrichen.

6. In Nummer 2.1.2 Satz 4 wird der Buchstabe „B“ durch den Buchstaben „A“ ersetzt.

7. In Nummer 2.1.3 Satz 1 wird das Wort „Mietwohnungen, “ durch das Wort „Mietwohnraum, “ ersetzt.

8. Nummer 2.3.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 wird die Angabe „15 oder 20 Jahre“ durch die Angabe „20 oder 25 Jahre“ ersetzt.

b) Satz 3 wird gestrichen.

c) Der bisherige Satz 4 wird Satz 3.

d) Nach dem neuen Satz 3 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.“

e) Vor dem letzten Satz wird ein Absatz eingefügt.

f) Im ersten Halbsatz des letzten Satzes wird das Wort „Mietwohnungen“ durch das Wort „Mietwohnraum“ und das Wort „Wohnraum“ durch das Wort „Mietwohnungen“ ersetzt sowie die Angabe „Satz 6“ in „Satz 7“ geändert.

9. Nummer 2.3.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „bindungsfreien Mietwohnungen“ durch die Wörter „bindungsfreiem Mietwohnraum“ ersetzt.

b) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung folgt.“

10. Der Nummer 2.3.2 wird folgende Nummer 2.3.3 angefügt:

„2.3.3

Bindungsverlängerung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau

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

2.3.3.1

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

Fördervoraussetzungen sind:

a) Nach Einschätzung der zuständigen Stelle liegt weiterhin ein Bedarf an den Zweckbindungen vor.

b) Die NRW.BANK bestätigt die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Eigentümers/der Eigentümerin.

2.3.3.2

Hinsichtlich des Verfahrens gilt grundsätzlich Anlage 2 mit folgenden Sonderregelungen:

a) Spätestens 18 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung soll die Bewilligungsbehörde – soweit sie nicht selbst zuständig ist – bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 1.2.1 Satz 2 Anlage 2). Dabei ist zu prüfen, ob der betroffene Mietwohnraumbestand z.B. hinsichtlich des berechtigten Personenkreises, der Wohnungsgrößen, des Objektzustands, der Lage (auch unter Quartiersgesichtspunkten) und der Qualitäten für eine Bindungsverlängerung geeignet ist.

b) Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt sind, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung um weitere 5 bis maximal 10 Jahre, längstens bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen, unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen hin.

c) Nach Antragstellung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer fordert die Bewilligungsbehörde entsprechend Nummer 1.2.2 Satz 3 Anlage 2 eine Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Eigentümerin oder des Eigentümers an.

d) Die Bewilligungsbehörde entscheidet in einem Änderungsbescheid zum Bewilligungsbescheid bzw. zur Förderzusage nach vorgegebenem Muster über die Verlängerung unter Berücksichtigung der Entscheidung der NRW.BANK."

11. In Nummer 2.4.1 Satz 12 wird der Buchstabe „B“ durch den Buchstaben „A“ ersetzt.

12. In Nummer 2.4.2 Satz 2 Buchstabe b) werden nach dem Wort „Bewilligungsbehörde“ die Wörter „in Abstimmung mit der zuständigen Stelle“ eingefügt.

13. In Nummer 2.4.4 werden die Wörter „Mietwohnungen für Studierende, die“ durch die Wörter „Mietwohnraum für Studierende, der“ und das Wort „sind“ durch das Wort „ist“ ersetzt.

14. In Nummer 2.5 wird das Wort „Mietwohnungen“ durch das Wort „Mietwohnraum“ ersetzt.

15. Nummer 2.5.1.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „Standort und Zweckbestimmung“ durch die Wörter „Standort, Zweckbestimmung und EnEV-Standard“ ersetzt.

b) Die Tabelle wird durch folgende Tabelle ersetzt:

Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B		
1	2	3	4	5

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

c) In Satz 2 werden nach dem Wort „werden“ die Wörter „je nach EnEV-Standard“ und nach der Angabe „Spalte 2“ die Angabe „oder 3“ eingefügt.

d) Der letzte Satz wird wie folgt gefasst:

„Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gemäß Nummer 2.1.2 wird je nach EnEV-Standard eine Grundpauschale nach Spalte 2 oder 3 der Tabelle gewährt.“

16. Nummer 2.5.1.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „Standort und Zweckbestimmung“ durch die Wörter „Standort, Zweckbestimmung und EnEV-Standard“ ersetzt.

b) Die Tabelle wird durch folgende Tabelle ersetzt:

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

M 3	1 125 Euro	1 205 Euro	675 Euro	725 Euro
M 4	1 240 Euro	1 330 Euro	825 Euro	885 Euro

17. Nummer 2.5.2.1 wird wie folgt gefasst:

„2.5.2.1

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen

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

18. In Nummer 2.5.2.7 Satz 1 werden nach den Wörtern „z. B. für“ die Wörter „konzeptionelle Beratungsleistungen,“ eingefügt.

19. Nach Nummer 2.5.2.7 wird folgende Nummer 2.5.2.8 angefügt:

„2.5.2.8

Zusatzdarlehen für Gruppenwohnungen wegen baulichen Mehraufwands infolge von Brandschutzauflagen

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

20. In Nummer 2.7.1 Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnungsangebots“ die Wörter „für alle Wohnungssuchenden, insbesondere aber auch“ eingefügt.

21. Nummer 2.7.4 wird wie folgt geändert:

a) In den Sätzen 1 und 2 wird nach der Angabe „2.5.2.7,“ jeweils die Angabe „2.5.2.8,“ eingefügt.

b) Dem letzten Satz wird folgender Satz vorangestellt:

„Zur Wohn- und Gemeinschaftsfläche zählt anteilig auch die Fläche eines Dienstzimmers, das ausschließlich für die Betreuung und Pflege der Mieterinnen und Mieter der Gruppenwohnung erforderlich ist.“

22. Nummer 2.8 wird aufgehoben.

23. In Nummer 3.1 Satz 1 werden die Wörter „Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2462)“ durch die Wörter „Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1368)“ ersetzt.

24. Nummer 3.2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 20 oder wahlweise 25 Jahren übereinstimmend mit der Dauer der Zweckbindung der gleichzeitig geförderten Wohnungen ausschließlich für Zwecke der vollstationären Dauerpflege zu nutzen.“

25. Nummer 3.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird der Betrag "70 000" durch den Betrag "75 000" ersetzt.

b) In Satz 2 wird der Betrag "8 500" durch den Betrag "9 000" ersetzt.

26. In Nummer 4.2 Buchstabe g) wird nach dem Satzschlusszeichen das Anführungszeichen gestrichen.

27. In Nummer 4.3 Buchstabe a) wird das Wort „Brachfläche“ durch das Wort „Fläche“ ersetzt.

28. In Nummer 4.4.2 werden nach dem Wort „Behinderungen“ die Wörter „in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ eingefügt.

29. In Nummer 4.4.3 wird der letzte Satz gestrichen.

30. In Nummer 5.4.1 Spalte 2 der Tabelle werden die Beträge „43 000“ durch „46 000“, „63 000“ durch „67 500“ und „73 000“ durch „78 000“ ersetzt.

31. In Nummer 5.5 werden die Wörter „und für Trägermaßnahmen“ gestrichen.

32. Nummer 5.5.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 3 werden die Wörter „hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs oder einzelner Kaufpreistraten“ gestrichen.

b) Dem Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt: „Werden der Veräußerungsvertrag über das Grundstück und der Werkvertrag getrennt abgeschlossen, gelten Satz 3 und die Nummern 5.5.2 und 5.5.3 sinngemäß für beide Verträge.“

33. Nummer 5.5.5 wird aufgehoben.

34. Nummer 5.6.1 wird wie folgt geändert:

Die Wörter „zurückgezahlt oder abgelöst worden sind.“ werden durch die Wörter „vollständig zurückgezahlt worden sind oder alsbald zurückgezahlt werden.“ ersetzt.

35. Nummer 7.1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird die Angabe „(2.5.2, 2.5., 3 und 6)“ durch die Angabe „(2.5.2, 2.5.3, 3 und 6)“ ersetzt, die Wörter „und nach Nummer 2.8“ gestrichen und Buchstabe c) aufgehoben.
- b) In Satz 6 werden nach den Wörtern „zu verpflichten,“ die Wörter „für die Dauer des Bindungszeitraums“ eingefügt.

36. Nummer 7.3.1 wird wie folgt gefasst:

„7.3.1

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

a) Zinsen

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

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

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

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

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

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

b) Tilgung

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

c) Verwaltungskosten

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

37. Nummer 7.3.2 wird wie folgt gefasst:

„7.3.2

Verzinsung bei Fremdnutzung

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

38. Nummer 7.6 wird wie folgt geändert:

a) Buchstabe a) wird wie folgt gefasst:

„a) In Gemeinden der Mietniveaus M 1 und M 2 wird bei der Förderung ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 10 v. H. der sich auf die Grundpauschale nach Nummern 2.5.1.1 und 2.5.1.2 beziehenden Darlehenssumme gewährt. In Gemeinden des Mietniveaus M 3 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 15 v. H. und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 v. H. der sich auf die Grundpauschale nach Nummern 2.5.1.1 und 2.5.1.2 beziehenden Darlehenssumme gewährt.“

b) In Buchstabe b) wird die Angabe „Nummer 4.4“ durch die Angabe „Nummern 4.4 und 6“ ersetzt.

39. In Nummer 8.1 werden die letzten beiden Sätze gestrichen.

40. In Nummer 10.1 wird das Datum „22. Januar 2015“ durch das Datum „21. Januar 2016“ ersetzt.

41. Nummer 10.2 wird wie folgt gefasst:

„10.2

Übergangsregelung

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

Bei der abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten in den Jahren 2014 bis 2017 hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ein einmaliges Wahlrecht, ob die weiteren Bauabschnitte zu den Förderbedingungen des ersten Abschnitts oder zu den zum Zeitpunkt der Antragstel-

lung des jeweiligen weiteren Bauabschnitts geltenden Förderbestimmungen gefördert werden sollen.“

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Eigentumsmaßnahmen, die in der Zeit vom 22. Januar 2015 bis einschließlich 20. Januar 2016 gestellt worden sind, können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 22. Januar 2015, angewendet werden.“

42. Anlage 1 Nummer 1.1.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

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

b) In Satz 4 wird die Angabe „mit 5 Vollgeschossen“ durch die Angabe „ab 5 Geschossen“ ersetzt.

c) Dem Satz 4 werden folgende Sätze angefügt:

„An städtebaulich integrierten Standorten können nach Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mehr als 4 bzw. 7 Geschosse und eine höhere Geschossflächenzahl genehmigt werden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der eine höhere Bebauung und städtebauliche Dichte zulässt oder die Bauherrin oder der Bauherr Quotenvorgaben zu erfüllen hat. In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 v. H. der Wohnungen gefördert werden.“

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

43. In Anlage 1 Nummer 1.1.3 Satz 2 werden die Wörter „oder Nummer 1.1.2 Satz 3“ gestrichen.

44. In Anlage 1 Nummer 1.2.1 wird nach Satz 6 folgender Satz 7 eingefügt:

„Bei Wohnungen für eine Person mit 2 Zimmern einschließlich von Appartements in Gruppenwohnungen können die gemäß Satz 1 Buchstabe d) in Verbindung mit DIN 18040 Teil 2 erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett statt im Schlafzimmer auch im Wohnraum planerisch nachgewiesen werden.“

45. In Anlage 1 Nummer 1.3.1 Satz 4 wird vor dem Satzschlusszeichen folgender Halbsatz angefügt:

„ , es sei denn, es handelt sich um ein Appartement einer Gruppenwohnung“.

46. Anlage 1 Nummer 1.3.2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Ausnahmsweise sind Gruppenwohnungen mit mehr als 8 Personen auch auf 2 Ebenen zulässig, wenn eine Erschließung über eine wohnungsinterne Treppe und einen wohnungsinternen Aufzug gewährleistet ist, wodurch die beiden Ebenen unmittelbar miteinander verbunden werden.“

b) Die bisherigen Sätze 2 bis 8 werden Sätze 3 bis 9.

c) Der neue Satz 4 wird gestrichen.

d) Nach Satz 4 wird folgender Satz 5 eingefügt:

"Diese Gruppenwohnungen sind baulich so zu gestalten, dass Sie jeweils von mindestens 2 Rollstuhlnutzern bewohnt werden können."

47. In Anlage 1 Nummer 1.3.4.4 Sätze 2 und 3 wird jeweils das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „zuständigen Stelle“ ersetzt.

48. In Nummer 1.3.4.5 Satz 1 werden vor dem Satzschlusszeichen die Wörter „ , die die zuständige Stelle mit dem Antragsteller oder der Antragstellerin abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist“ eingefügt.

49. In Anlage 1 Nummer 1.4.3 Satz 3 werden die Wörter „in Höhe von“ durch die Wörter „bis zur Höhe von“ ersetzt.

50. Anlage 1 Nummer 1.7 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird durch folgenden Halbsatz ersetzt:

„Hinsichtlich des energetischen Standards gilt:“

b) In Satz 2 wird vor den Wörtern „Der Passivhausstandard“ der Buchstabe „a)“ als Gliederungspunkt eingefügt und das Wort „Wohnfläche“ durch das Wort „Energiebezugsfläche“ ersetzt.

c) Die Sätze 2 bis 4 werden unter Gliederungspunkt „a)“ eingerückt.

d) Nach dem letzten Satz wird ein neuer Gliederungspunkt „b)“ mit folgenden Sätzen angefügt:

"b) Wird für ein Bauvorhaben mit einer Baugenehmigung, die vor Inkrafttreten der EnEV 2016 erteilt worden ist, eine erhöhte Grundpauschale gemäß Spalten 3 oder 5 der Tabellen in Nummern 2.5.1.1 oder 2.5.1.2 wegen Erfüllung des energetischen Standards nach EnEV 2016 beantragt, hat die Antragstellerin oder der Antragsteller vor Erteilung der Förderzusage die Bestätigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz vorzulegen, dass die Planung die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. In die Förderzusage ist folgender Auszahlungsvorbehalt aufzunehmen: Vor Auszahlung der letzten Rate der Fördermittel hat die Antragstellerin oder der Antragsteller zu erklären, dass der energetische Standard entsprechend der bestätigten Planung umgesetzt worden ist. Bei abweichender Ausführung ist die Bestätigung der oder des Sachverständigen vorzulegen, dass das fertiggestellte Objekt die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, ist das Förderdarlehen auf den gemäß Spalten 2 oder 4 der Tabellen in Nummern 2.5.1.1 oder 2.5.1.2 einschlägigen Wert zu kürzen."

51. Anlage 1 Nummer 2.2 wird wie folgt gefasst:

a) Satz 1 wird gestrichen

b) Die neuen Sätze 2 bis 9 werden wie folgt gefasst:

"Bei der Förderung nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) ist die Antragstellerin oder der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet. Die Planung geeigneter Maßnahmen ist mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit dem Formular eines Energiebedarfsausweises zu führen, in dem die geplanten Maßnahmen aufgeführt werden. Die voraussichtlichen Kosten der geplanten Maßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft die Angemessenheit und die sachliche und rechnerische Richtigkeit. Die Durchführung ist mittels Unternehmererklärung in Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2012 (GV. NRW. S. 553/SGV. NRW. S. 75), nachzuweisen. Wird die Unternehmererklärung nicht beigebracht, ist vor Auszahlung der letzten Darlehensrate ein Energiebedarfsausweis vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass der Endenergiebedarf des Förderobjektes den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet."

52. In Anlage 2 Nummer 1.2.2 letzter Satz wird der Klammerzusatz „(Nummer 1.6.2 Satz 7)“ durch den Klammerzusatz „(Nummern 1.6.2.2 Satz 4 oder 1.6.2.4 Satz 3)“ ersetzt.

53. Anlage 2 Nummer 1.7.3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Hat sich die der Berechnung des Baudarlehens zugrunde gelegte Wohnfläche bis zur Bezugsfertigkeit verringert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Baudarlehen (inklusive eventueller Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen) neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein um mindestens 2 000 Euro geringerer Betrag als der bewilligte ergibt.“

b) Dem Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.“

54. In Anlage 2 Nummer 2.2.1 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 7.6.“

55. Anlage 2 Nummer 2.2.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 wird das Wort „Studentenwerke“ durch das Wort „Studierendenwerke“ ersetzt.

b) Im letzten Satz werden die Wörter „, wenn die Gemeinde oder eine andere öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft eine selbstschuldnerischen Bürgschaft abgibt“ gestrichen.

56. Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 21. Januar 2016 in Kraft.

- **MBI. NRW. 2016 S. 91**