



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2017 Nr. 5](#)
Veröffentlichungsdatum: 19.01.2017
Seite: 79



Erlass zur Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen

2370

Erlass zur Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen

Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
- IV.2-2010 – 01/17
vom 19. Januar 2017

Der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 ([MBI. NRW. S. 116](#)), der zuletzt durch Runderlass vom 21. Januar 2016 ([MBI. NRW. S. 91](#)) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 1.5.2 Satz 1 wird nach dem Wort „verwenden“ das Komma und der nachfolgende Satzteil durch einen Punkt ersetzt.
2. Nummer 1.6.3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 4 Buchstabe c) werden nach dem Wort „Zinsen“ die Wörter „für die Dauer von mindestens 10 Jahren“ eingefügt.
 - b) In Satz 8 wird nach dem Wort „Verbindlichkeiten“ das Wort „(Darlehensrestschuld)“ eingefügt.

3. Nach Nummer 2.3.3.2 wird folgende neue Nummer 2.3.4 eingefügt:

„2.3.4

Bindungssicherung bei Darlehenskündigung

2.3.4.1

Fördergegenstand und Förderzweck

Für geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen können im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, der im Zuge einer Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 1 WFNG NRW) oder eines freihändigen Verkaufs zur Abwendung einer Zwangsversteigerung (§ 23 Absatz 3 Satz 2 WFNG NRW) erfolgt ist, zur Sicherung zukünftiger Bindungen und angemessener Wohnraumversorgung neue Darlehen bis zur Höhe des durch die NRW.BANK nach einer Kündigung fällig gestellten Darlehenskapitalbetrages bewilligt werden. Das neue Darlehen dient ausschließlich zur Rückführung des fälligen Darlehenskapitalbetrages und gelangt nicht zur Auszahlung.

2.3.4.2

Zweckbindungen

Die in der Förderzusage festzulegenden neuen Bedingungen orientieren sich bezüglich der zulässigen Miete, des begünstigten Personenkreises und der Bindungsdauer an den im Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Rahmenbedingungen aus der ursprünglichen Förderung. Die zulässige Mietentwicklung richtet sich nach Nummer 2.4.2 Buchstabe b). Die neu getroffenen Regelungen ersetzen die bisher angetroffenen Zweckbindungen (§ 23 Absatz 3 Satz 4 WFNG NRW).

2.3.4.3

Antragstellungs- und Bewilligungsverfahren

Das Verfahren richtet sich sinngemäß nach Anlage 2 WFB. Der Erwerber oder die Erwerberin des Förderobjekts stellt nach Absprache mit der NRW.BANK bei der Bewilligungsbehörde einen Antrag auf Bewilligung neuer Darlehen.

Nach Abstimmung der zukünftigen Zweckbindungen und der Konditionen des Darlehensvertrages (Bedingungen) zwischen der Erwerberin oder dem Erwerber, der NRW.BANK und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium sowie der Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen des Verfügungsberechtigten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 WFNG NRW erlässt die Bewilligungsbehörde eine Förderzusage auf der Grundlage der zwischen den Beteiligten ausgehandelten Bedingungen.

2.3.4.4

Darlehensvereinbarung

Auf der Grundlage der Förderzusage schließt die NRW.BANK mit der Erwerberin oder dem Erwerber einen Darlehensvertrag. In dem Darlehensvertrag sind die zuvor ausgehandelten Auflagen und Bedingungen der Förderzusage zu übernehmen.“

4. Nummer 2.4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 4 werden die Wörter „Sätzen 7 bis 9“ durch die Wörter „Sätzen 6 bis 8“ und das Satzschlusszeichen durch ein Semikolon ersetzt und folgender Satz angefügt:

„sofern kein Abstellraum außerhalb der Wohnung geschaffen wird, sind von der tatsächlichen Wohnfläche 5 Quadratmeter abzuziehen.“

b) In Satz 14 wird im Klammerzusatz die Angabe „PKW-Stellplätze,“ gestrichen.

c) Nach Satz 14 wird folgender neuer Satz 15 angefügt:

„Die Koppelung der entgeltlichen Vermietung von PKW-Stellplätzen mit der Miete ist unzulässig, es sei denn, es handelt sich um Garagen für Mieteinfamilienhäuser.“

5. In Nummer 2.5.2.1 werden nach den Wörtern „erhöht sich“ die Wörter „unabhängig von der Anzahl der Zimmer“ eingefügt.

6. In Nummer 2.5.2.2 werden die Sätze 3 und 4 durch folgenden neuen Satz 3 ersetzt:

„Appartements oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur zählen wie Wohnungen.“

7. Nummer 2.5.2.4 wird wie folgt neu gefasst:

„2.5.2.4

Zusatzdarlehen für Sinnesgärten, Quartiersplätze und Nahmobilitätsangebote

Für die Herstellung von Außenanlagen auf dem Baugrundstück, die

a) an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter oder behinderter Menschen ausgerichtet sind (z. B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen) oder

b) der Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes dienen (z. B. Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze, Bewegungsfelder)

kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v.H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden.

Sofern alternative Nahmobilitätsangebote für die Hausgemeinschaft auf dem Baugrundstück barrierefrei erreichbar geschaffen werden (z.B. Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen) und gleichzeitig der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel auf einen Wert unter 1,0 gesenkt wird, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v.H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden.

Nummer 4.5 gilt entsprechend.“

8. In Nummer 2.5.2.6 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Buchstabe a)“ ersetzt.

9. In Nummer 2.5.2.7 Satz 1 wird das Wort „Wohneinheit“ durch die Wörter „Wohnung, Appartement oder Wohnschlafraum innerhalb von Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsraum und Raum zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur“ ersetzt.

10. In Nummer 2.5.2.8 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden neuen Satz ersetzt:
„Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel beispielsweise aus Brandschutzgutachten oder Kostenvoranschlägen ergeben.“

11. Nummer 2.5.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „Sätzen 7 bis 9“ durch die Wörter „Sätzen 6 bis 8“ ersetzt.

b) In Satz 3 werden die Wörter „volle hundert Euro aufzurunden“ durch die Wörter „zwei Nachkommastellen zu runden“ ersetzt.

12. In Nummer 2.6 werden die Wörter „Nummer 2.3.1 Satz 5“ durch die Wörter „Nummer 2.3.1 Satz 4“ ersetzt und nach dem Wort „sind“ das Komma durch das Wort „und“ ersetzt und nach dem Wort „wird“ die Wörter „und der Mieterhaushalt zum Kreis der Förderberechtigten zählt“ gestrichen.

13. In Nummer 2.7.1 Satz 3 werden vor dem Satzschlusszeichen die Wörter „und werden wie Wohnungen gezählt“ eingefügt.

14. In Nummer 2.7.3 wird folgender Satz 5 eingefügt:

„Für die Möblierung mit Einbaumöbeln darf gegen nachvollziehbare Aufstellung der voraussichtlichen Anschaffungskosten neben der Miete als Möblierungszuschlag eine monatliche Pauschale von bis zu 40 Euro pro Appartement oder Wohnschlafraum vereinbart werden.“

15. In Nummer 2.7.4 Satz 7 werden die Wörter „volle 100 Euro aufzurunden“ durch die Wörter „zwei Nachkommastellen zu runden“ ersetzt.

16. In Nummer 3.1 Satz 3 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 2“ ersetzt.

17. In Nummer 4.3 Satz 3 Buchstabe a) und Buchstabe b) wird jeweils das Wort „Heimplätze“ durch das Wort „Plätze“ ersetzt.

18. Nummer 4.4.1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Appartements oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen, Gemeinschaftsräume und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur werden wie Wohnungen gezählt.“

b) Im neuen Satz 3 werden die Wörter „volle hundert Euro aufzurunden“ durch die Wörter „zwei Nachkommastellen zu runden“ ersetzt.

19. In Nummer 5.1.4 Satz 1 werden vor dem Wort „Anforderungen“ das Wort „energetischen“ gestrichen und die Wörter „Nummer 2.2 Satz 2 der Anlage 1“ durch die Wörter „Nummer 2.2 Satz 1 der Anlage 1“ ersetzt.

20. In Nummer 5.4.2 Satz 2 werden die Wörter „volle hundert Euro aufzurunden“ durch die Wörter „zwei Nachkommastellen zu runden“ ersetzt.

21. In Nummer 5.7 Satz 4 wird die Angabe „780“ durch die Angabe „785“ und die Angabe „1 000“ durch die Angabe „1 005“ ersetzt.

22. In Nummer 7.3.1 Buchstabe a) wird in den Sätzen 2 und 6 jeweils die Angabe „2 v.H.“ durch die Angabe „2 Prozentpunkten“ ersetzt.

23. In Nummer 7.6 Satz 1 werden nach dem Wort „anteiliger“ die Wörter „, auf zwei Nachkommastellen zu rundender“ eingefügt.

24. In Nummer 8.1 Satz 2 Buchstabe c) wird nach dem Wort „übersteigt“ das Komma durch das Wort „und“ ersetzt.

25. In Nummer 10.1 wird die Angabe „21. Januar 2016“ durch die Angabe „19. Januar 2017“ ersetzt.

26. Nummer 10.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „22. Januar 2015“ durch die Angabe „21. Januar 2016“ ersetzt.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Satz 3 wird der neue Satz 2 und wie folgt gefasst:

„Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Eigentumsmaßnahmen, die in der Zeit vom 21. Januar 2016 bis einschließlich 18. Januar 2017 gestellt worden sind, können auf Antrag die Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 26. Januar 2006, zuletzt geändert am 21. Januar 2016, angewendet werden.“

27. In Anlage 1 Nummer 1 wird nach der Überschrift folgender Satz eingefügt:

„Zur Erreichung der Förderfähigkeit hat der Antragsteller oder die Antragstellerin die nachfolgenden Qualitäten im Rahmen seiner oder ihrer Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bewilligungsbehörde aufgrund des örtlichen Bedarfs insbesondere hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße und Zimmerzahl umzusetzen.“

28. Anlage 1 Nummer 1.1.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Buchstabe c) wird das Wort „und“ durch ein Satzschlusszeichen ersetzt.

b) Buchstabe d) wird aufgehoben.

c) In Satz 2 werden die Wörter „Buchstaben c) und d)“ durch die Wörter „Buchstabe c)“ ersetzt und nach dem Wort „Geschossen“ der Klammerzusatz „(einschließlich der Nicht-Vollgeschosse)“ eingefügt.

d) In Satz 3 wird in der Klammer das Wort „Geschossen“ durch das Wort „Vollgeschossen“ ersetzt.

e) Satz 6 wird aufgehoben.

29. In Anlage 1 Nummer 1.1.3 wird Satz 2 wie folgt neu gefasst:

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

30. In Anlage 1 Nummer 1.1.4 wird der letzte Satz wie folgt neu gefasst:

„Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen dem örtlichen Bedarf und den Qualitätsanforderungen dieser Anlage entsprechen.“

31. In Anlage 1 Nummer 1.4.1 werden die Sätze 1 bis 3 durch folgende neue Sätze 1 und 2 ersetzt:

„Förderfähig sind nur Wohnungen, die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen. Die Bewilligungsbehörde kann nähere Festlegungen zur Erreichung der Förderfähigkeit durch Berücksichtigung der Qualitäten gemäß dieser Anlage treffen.“

32. In Anlage 1 Nummer 1.4.2 Satz 1 werden die Wörter „Sätze 7 bis 9“ durch die Wörter „Sätze 6 bis 8“ ersetzt.

33. Anlage 1 Nummer 1.7 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 Buchstabe a) wird durch folgende neue Sätze 2 und 3 ersetzt:

„Der Jahres-Primärenergiebedarf und der Jahres-Heizwärmebedarf von Passivhäusern sind bei Antragstellung durch einen Sachverständigen nachzuweisen. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV und der Jahres-Heizwärmebedarf nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) in der aktuellen Fassung nachzuweisen.“

b) Im neuen Satz 5 Buchstabe b) wird der erste Halbsatz bis zum zweiten Komma durch folgenden neuen Halbsatz ersetzt:

„Wird für ein Bauvorhaben, für das vor Inkrafttreten der EnEV 2016 ein Bauantrag gestellt oder eine Vorlage zur Genehmigungsfreistellung der Baubehörde zur Kenntnis gegeben worden ist“.

34. In Anlage 1 Nummer 2.2 Satz 5 wird das Wort „qualifizierte“ durch das Wort „nachvollziehbar“ ersetzt.

35. In Anlage 1 wird Nummer 4 wie folgt neu gefasst:

„Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500.000 Euro gefördert werden, ist durch ein Hinweisschild (Mindestgröße DIN A3 oder vergleichbare Größen) an der Baustelle auf die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund hinzuweisen. Das Hinweisschild ist an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. Zusätzlich zu den Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, des Bundes und der NRW.BANK ist folgender Wortlaut aufzuführen: „Gefördert aus Mitteln des Bundes und der NRW.BANK.““

36. In Anlage 2 wird nach Nummer 1.2.3 folgende neue Nummer 1.2.4 eingefügt:

„1.2.4

Bei Anträgen auf Förderung des Mietwohnungsbaus von Bauherren oder Bauherrinnen, die noch

nicht Eigentümer oder Eigentümerin des Grundstücks oder Erbbauberechtigte sind und die z.B. im Fall von kommunalen Quotenvorgaben das Bauvorhaben durch einen Dritten im Sinne von § 9 Absatz 2 Nr. 1 WFNG NRW durchführen lassen, hat die Bewilligungsbehörde die Entwürfe der auf Grunderwerb und Errichtung der Wohnungen gerichteten Verträge mit dem Förderantrag dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Entscheidung über die Förderfähigkeit vorzulegen.“

37. In Anlage 2 wird Nummer 1.3 wie folgt geändert:

- a) In Satz 5 Buchstabe a) wird die Angabe „23,80 Euro/qm“ durch die Angabe „21,00 Euro/qm“ und die Angabe „28,15 Euro/qm“ durch die Angabe „25,00 Euro/qm“ ersetzt.
- b) In Satz 5 Buchstabe b) wird die Angabe „8,62 Euro/qm“ durch die Angabe „8,78 Euro/qm“ ersetzt.
- c) In Satz 5 Buchstabe c) wird die Angabe „82,60 Euro“ durch die Angabe „84,16 Euro“ ersetzt.
- d) In Satz 6 wird die Angabe „334,00 Euro“ durch die Angabe „340,31 Euro“ ersetzt.

38. In Anlage 2 Nummer 1.7.3 wird Satz 3 wie folgt neu 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 geringerer Betrag als der bewilligte ergibt.“

39. In Anlage 2 Nummer 2.2.1 wird der letzte Satz wie folgt neu gefasst:

„Steht die Wegeparzelle nicht im Eigentum oder Miteigentum des Antragstellers oder der Antragstellerin, ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.“

40. In Anlage 2 Nummer 2.2.2 wird Satz 3 aufgehoben.

41. Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 19. Januar 2017 in Kraft.

MBI. NRW. 2017 S. 79