

Wohnraumförderungs-
programm 2006
- WoFP 2006 -

Runderlass des
Ministeriums für Bauen und Verkehr
vom 26. Januar 2006
IV A 3 - 250 - 01/06

Wohnraumförderungsprogramm 2006

- WoFP 2006 –

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Neujustierung der Wohnungspolitik | 3 |
| 2. | Entwicklung der Wohnungsmärkte - Herausforderungen für die Soziale Wohnraumförderung..... | 3 |
| 2.1. | Rückläufige Bautätigkeit – hohes Gewicht der öffentlichen Förderung..... | 3 |
| 2.2. | Demografischer Wandel..... | 5 |
| 2.3. | Kommunen in der Verantwortung..... | 5 |
| 3. | Wohnungspolitische Antworten..... | 5 |
| 3.1. | Familiengerechter Wohnraum | 5 |
| | Mehr Wohneigentum für Haushalte mit Kindern..... | 5 |
| | Förderung von Mieteinfamilienhäusern | 6 |
| 3.2. | Wohnraumförderung für eine alternde Gesellschaft..... | 6 |
| | Neubau von barrierefreien und altengerechten Mietwohnungen..... | 6 |
| 3.3. | Anpassung des Wohnungsbestandes..... | 7 |
| 3.4. | Neue Wohnformen für pflegebedürftige Menschen..... | 7 |
| 3.5. | Bauliche Aufwertung von stationären Pflegeeinrichtungen..... | 8 |
| 3.6. | Experimenteller Wohnungsbau | 8 |
| 3.7. | Wohnraumförderung im Stadtumbau | 9 |
| 4. | Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2006..... | 9 |
| 5. | Förderbestimmungen | 11 |
| 6. | Förderverfahren..... | 11 |
| 7. | Anforderung von Fördermitteln..... | 13 |
| 8. | Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn..... | 14 |
| 9. | Berichtswesen | 15 |

1. Neujustierung der Wohnungspolitik

Angesichts einer veränderten Lage auf den Wohnungsmärkten und knapper werdender öffentlicher Haushaltsmittel muss die Wohnungspolitik neue Schwerpunkte setzen. Die Zahl der Wohnungsmarktregionen, in denen akuter Wohnungsmangel herrscht, wird mit jedem Jahr kleiner. Das Mengenziel, das über viele Jahre hinweg die Wohnungspolitik bestimmt hat, ist in den Hintergrund getreten.

Ein „Weniger“ an Staat verlangt von den Marktteilnehmern, mehr Verantwortung für ihr Handeln zu übernehmen. Damit orientieren sich unternehmerische Entscheidungen wieder mehr an langfristigen Ertragsperspektiven und nicht an kurzfristigen Subventionserwartungen. Investitionsentscheidungen müssen sich an den langfristigen Marktchancen von Wohnungsbeständen ausrichten und vor diesem Hintergrund Konzepte zur Aufwertung und zum Abbau von Leerständen entwickeln.

Landesweit sind nach wie vor rund 88.000 Haushalte in Nordrhein-Westfalen als wohnungssuchend gemeldet. Die Verantwortung der Kommunen erstreckt sich neben der Wohnungsverorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen auch auf eine bedarfsgerechte Baulandpolitik und auf das Entwickeln von integrierten städtebaulichen Konzepten, die den vielerorts notwendigen Schrumpfungprozess begleiten.

Schließlich müssen sich alle Beteiligten auf die veränderte Rolle der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt einstellen. Die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau führen dazu, dass die realen Kosten des Wohnens stärker als bisher sichtbar werden.

2. Entwicklung der Wohnungsmärkte - Herausforderungen für die Soziale Wohnraumförderung

2.1. Rückläufige Bautätigkeit – hohes Gewicht der öffentlichen Förderung

Auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen ist mittelfristig ein jährliches Neubauvolumen von 50.000 bis 60.000 Wohnungen erforderlich, um erneute Knappheiten auf den Wohnungsmärkten zu vermeiden, davon ist etwa die Hälfte Ersatzneubau für Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnraum. Dabei verläuft die Entwicklung der Wohnungsmärkte immer unterschiedlicher.

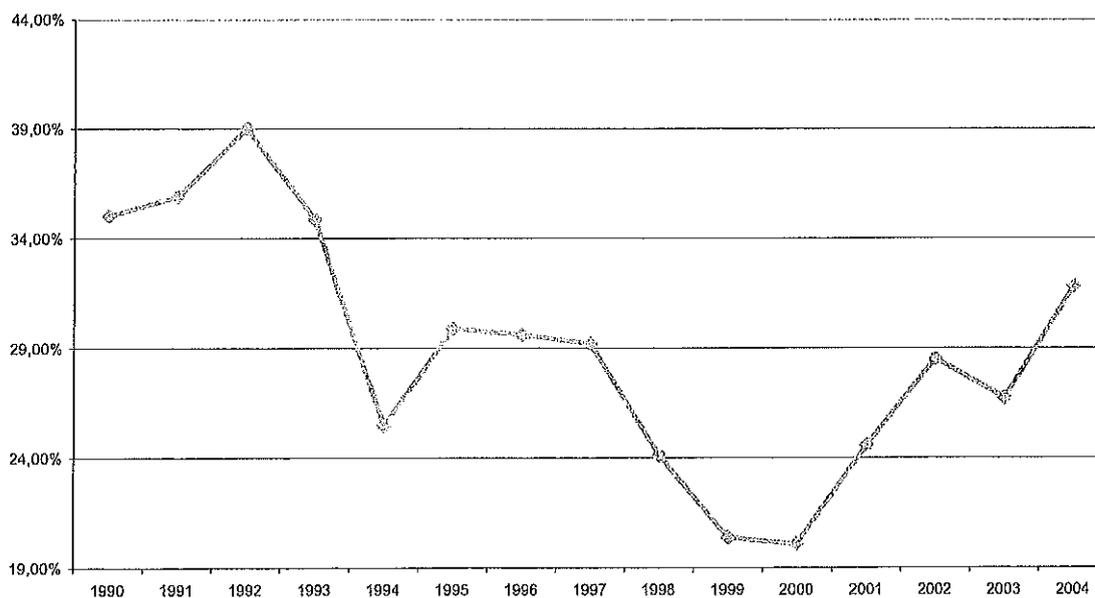
Einige Regionen sehen sich einem dauerhaften Schrumpfungprozess durch Abwanderung und Geburtendefizit gegenüber, der auch durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden

kann. Bestandsinvestitionen und Ersatzneubau müssen hier dazu beitragen, dass der Wohnungsbestand heutigen Qualitätsanforderungen angepasst wird.

Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Regionen als sehr dynamisch eingeschätzt mit wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und steigender Nachfrage im Wohnkonsum. Der Neubau von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen und die direkte Förderung des Landes werden hier auch auf mittlere Sicht notwendig bleiben, um einer wachsenden Nachfrage gerecht zu werden und Verdrängungsprozesse zu Lasten von einkommensschwachen Nachfragegruppen zu vermeiden.

Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei ein immer größeres Gewicht als stabilisierender Faktor der Bautätigkeit zu. Während die Zahl der Baugenehmigungen landesweit im Jahr 2004 um 7.226 Wohneinheiten auf 50.672, also um 12,5 % zurückging, wurden mit den Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung im gleichen Zeitraum mit 16.819 Wohneinheiten 903 oder 6 % mehr Wohnungen gefördert. Dabei wächst vor allem der Anteil der Wohneigentumsförderung. Im Jahr 2004 wurden 27.724 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurden 10.407 Eigentumsmaßnahmen gefördert, das entspricht 37 % der gesamten Baugenehmigungen in diesem Segment.

Anteil der geförderten Wohnungen an allen Baugenehmigungen



Quelle: LDS, eigene Berechnungen

2.2. Demografischer Wandel

Die demografische Entwicklung fordert der Wohnungspolitik neue Schwerpunkte und Inhalte ab. In Zukunft wird in einer schrumpfenden Bevölkerung einzig der Anteil der älteren Menschen wachsen. Bei allen Neubaumaßnahmen und vor allem bei der Umstrukturierung der Wohnungsbestände und Quartiere ist der zunehmende Anteil älterer und hochbetagter Menschen zu berücksichtigen. Viele von ihnen werden sich wieder in den Städten ansiedeln wollen. Für die Nachfragegruppe der älteren Menschen mit mittleren und unteren Einkommen müssen daher attraktive Wohnungen und Wohnformen geschaffen werden, die flexibel auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit genutzt werden können.

2.3. Kommunen in der Verantwortung

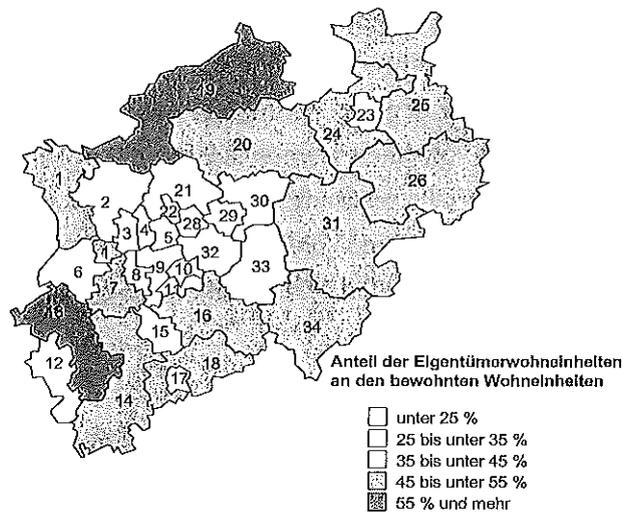
Den Städten und Gemeinden kommt bei der Entwicklung tragfähiger Konzepte für eine zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung eine besondere Verantwortung zu. Sie müssen die wohnungspolitischen Instrumente so einsetzen, wie es ihren konkreten Anforderungen vor Ort am besten gerecht wird. Die Wohnungspolitik des Landes unterstützt die Kommunen, indem sie die Entscheidungskompetenz der Kommunen stärkt und die Fördermittel weitgehend budgetiert zuweist.

3. Wohnungspolitische Antworten

3.1. Familiengerechter Wohnraum

Mehr Wohneigentum für Haushalte mit Kindern

Insbesondere in den Verdichtungsräumen des Rhein-Ruhr-Gebietes liegt die Eigentümerquote unter dem Durchschnitt des Landes. Vor allem die großen Städte weisen noch ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Eigentumsbildung auf. Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 wird das Land seine Förderung von selbst genutztem Wohneigentum durch verbesserte Förderkonditionen intensivieren. Die Wohneigentumsförderung wird auf eine breitere Basis gestellt, indem der Kreis der Förderberechtigten erweitert wird und die Förderdarlehen erhöht werden. Dabei soll vor allem in Städten das selbst genutzte Wohneigentum gestärkt werden. Regionale Differenzierungen in der Förderung werden dem Preisgefälle zwischen Stadt und Umland gerecht.



Förderung von Mieteinfamilienhäusern

Allen Umfragen zufolge ist das Einfamilienhaus insbesondere für Haushalte mit Kindern die beliebteste Wohnform. Damit auch die Haushalte in wohneigentumsähnlicher Umgebung wohnen können, deren eigene Finanzkraft nicht zur Bildung individuellen Wohneigentums reicht, wird die Förderung von Mieteinfamilienhäusern für eine breitere Zielgruppe angeboten. Gebaute Beispiele zeigen eindrucksvoll, dass diese Wohnform zu niedrigen Kosten mit hoher Qualität herstellbar ist.

3.2. Wohnraumförderung für eine alternde Gesellschaft

Neubau von barrierefreien und altengerechten Mietwohnungen

Der Neubau von Mietwohnungen ist immer stärker auf flexible Nutzungsmöglichkeiten auszurichten. Die Förderung umfasst daher

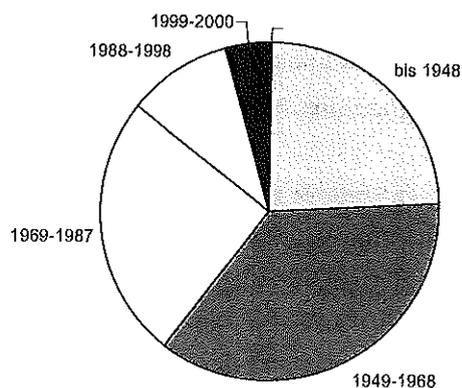
- Mietwohnungen mit Betreuungsangeboten
- barrierefreie Wohnungen auf innerstädtischen Brachflächen
- gemischt genutzte Wohnanlagen mit integrierten Pflegewohnplätzen
- Mietwohnraum für Wohngruppen alter oder behinderter Menschen
- Wohnungsangebote für Haushalte mit Kindern
- Wohnheime für Menschen mit Behinderungen sowie
- Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

Die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau wurden verbessert, um insbesondere in den Kommunen mit besonders hohen Preisniveaus zusätzliche Investitionen anzureizen.

3.3. Anpassung des Wohnungsbestandes

Angesichts der Struktur des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes (knapp ein Drittel wurde vor 1948 gebaut und fast zwei Drittel stammt aus der Zeit bis 1968) bildet die investive Bestandsförderung inzwischen das dritte Standbein der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung. Viele der Bestände entsprechen trotz ihrer Lage an gut erschlossenen Standorten mit überdurchschnittlicher Infrastruktur weder den Nutzungsvorstellungen noch den Qualitätsstandards der heutigen Zeit und bedürfen umfangreicher Investitionen. Vor allem aber entsprechen diese Wohnungsbestände oft nur unzureichend den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft.

Wohnungsbestand nach Altersklassen



Daher wird das Land künftig Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durch ein bindungsfreies Förderprogramm für bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung bestehender Wohnraums fördern. Die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wird künftig auf der Grundlage einer klaren Arbeitsteilung zwischen den wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und denen des Landes erfolgen. Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung werden künftig über die KfW-Programme gefördert.

3.4. Neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen

Neben der Förderung von barrierefreiem Mietwohnraum – gegebenenfalls mit ambulanter Betreuung – werden auch neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms unterstützt. Möglich sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung und auch kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen, die im Wohnquartier integriert sind. Mit diesen abgestuften Angeboten

soll ein Verbleib von älteren oder behinderten Menschen in ihrem vertrauten Umfeld auch im Fall der Pflegebedürftigkeit erleichtert und ein Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermieden werden. Für behinderte Menschen, die nicht selbständig wohnen können, wird der Neubau von kleinen Heimen mit hoher Wohnqualität unterstützt.

3.5. Bauliche Aufwertung von stationären Pflegeeinrichtungen

Ähnlich wie im Wohnungsbestand gibt es auch bei bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen einen Modernisierungsbedarf, der durch geänderte Wohnansprüche und neue Pflegekonzepte begründet ist. Ziel der Modernisierung dieser Einrichtungen ist die bauliche Anpassung der bestehenden Wohn- und Pflegeheime hin zu differenzierten und quartiersintegrierten Wohnangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen. Voraussetzung für eine Förderung ist ein integriertes Nutzungskonzept mit definierten Wohn- und Nutzungsqualitäten für die älteren und pflegebedürftigen Menschen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung.

3.6. Experimenteller Wohnungsbau

Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben werden im Rahmen des Wohnungsbauprogramms gefördert durch

- die Zuteilung zusätzlicher Förderkontingente für ausgewählte Projekte,
- Beratung in der Planungs- und Bauphase,
- die Auswertung und Dokumentation der als experimentell anerkannten Bauvorhaben und
- die Förderung von Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind.

Unterstützt werden der Bau von Mietwohnungen und die Errichtung selbst genutzten Wohneigentums. Als zukunftsweisend und experimentell anerkannt werden Wohnungsbauprojekte mit besonderen Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und sozialen Bereich.

Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich insbesondere auf

- Wohnen im Alter,
- Innovative Wohnformen für besondere Zielgruppen,
- Neue Trägermodelle zur Eigentumsbildung und Schaffung preisgünstiger Mietwohnungsbestände,
- Wohnen in der Stadt und Nutzung von Brachflächen
- Siedlungen mit überdurchschnittlichen städtebaulichen, ökologischen und funktionalen Konzepten,
- Energetische Optimierungen und ökologische Baustoffauswahl.

3.7. Wohnraumförderung im Stadtumbau

Als Beitrag zur Lösung wohnungswirtschaftlicher und sozialer Probleme des Stadtumbaus kann der Abriss von hoch verdichteten Wohnanlagen, für die im Rahmen von Umstrukturierungsprojekten Lösungen gefragt sind, im Zusammenhang mit geförderten Neubauvorhaben durch Zusatzdarlehen mitfinanziert werden (Nummer 4 WFB). In der Regel handelt es sich um Bestände, die überwiegend in der zweiten Hälfte der 1960er und in den 1970er Jahren als Sozialwohnungsprojekte errichtet wurden und nicht mehr nachgefragt werden bzw. heutigen Ansprüchen an Wohnraum nicht mehr entsprechen. Die Ersatzneubauten tragen dazu bei, bestehende Wohnquartiere aufzuwerten und sozial zu stabilisieren, indem neue nachfragegerechte und überschaubare Wohnformen (z.B. spezielle Wohnangebote für ältere Haushalte, aber auch für junge Familien wie z.B. Mieteinfamilienhäuser) entstehen.

Dieses Förderangebot wird nicht für alle hoch verdichteten Wohnanlagen im Rahmen des Stadtumbaus die angemessene Erneuerungsstrategie sein. Deshalb werden als weiterer Beitrag zur Lösung der siedlungsstrukturellen Probleme die investiven Fördermaßnahmen auch geöffnet für grundlegende bauliche Verbesserungen und Umstrukturierungen von Sozialwohnungsbeständen. Ziel ist die nachhaltige soziale, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Stabilisierung der Wohnanlagen zur Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung.

4. Finanzierung des Wohnraumförderungsprogramms 2006

Das Landeswohnungsbauvermögen ist als revolvingender Fonds die wichtigste Finanzierungsgrundlage der Programme der sozialen Wohnraumförderung. Angesichts der angespannten Situation des Landeshaushalts ist die gesetzliche Zweckbestimmung des Landeswohnungsbauvermögens ein wichtiger Garant für die Kontinuität der Wohnraumförderung.

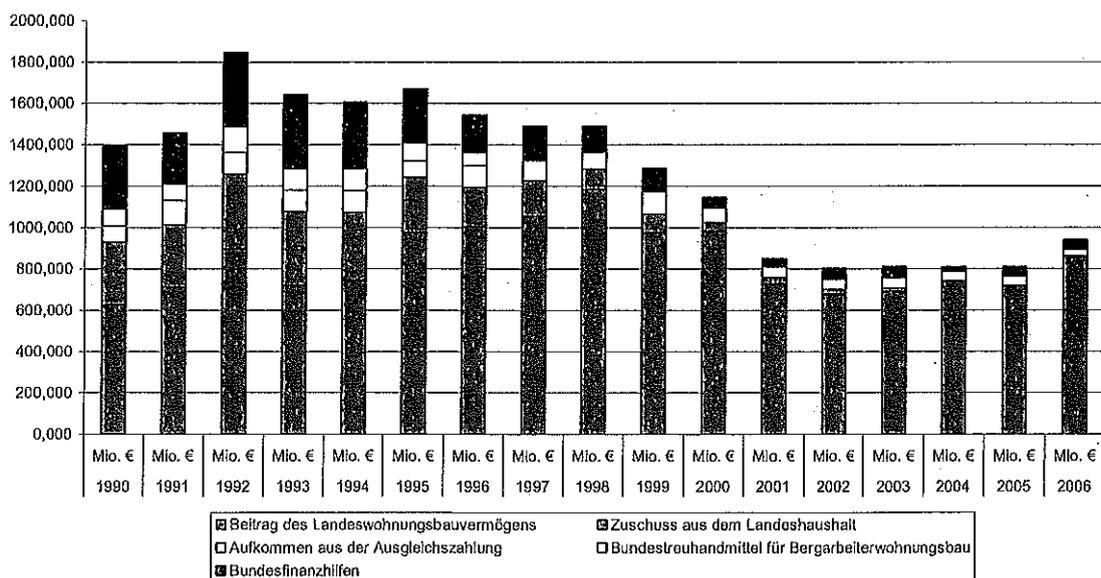
Das Wohnungsbauförderungsgesetz legt fest, dass dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden ist. Durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen zur Förderung von Wohnungsbauinvestitionen stehen jährlich Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen zur Verfügung, die wieder für die Förderung neuer Wohnungen verwendet werden.

Für das Wohnraumförderungsprogramm 2006 soll ein Betrag von 940 Mio. € bereitgestellt werden, der durch Bundesfinanzhilfen aus dem Bundeshaushalt, das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung und das Landeswohnungsbauvermögen wie folgt finanziert werden soll:

| | |
|---------------------------|----------------|
| Finanzhilfen des Bundes | 44,330 Mio. € |
| Ausgleichszahlung | 34,250 Mio. € |
| Landeswohnungsbauvermögen | 861,420 Mio. € |
| insgesamt | 940,000 Mio. € |

Der Anteil des Landeswohnungsbauvermögens an der Finanzierung der jährlichen Wohnungsbauprogramme ist seit 1990 ständig gestiegen. Während zu Beginn der 90er Jahre noch etwas mehr als die Hälfte des Finanzvolumens aus den Bundesfinanzhilfen, dem Bundestreuhandvermögen für den Bergarbeiterwohnungsbau und den Mitteln aus der Ausgleichszahlung bestritten wurde, wird das Landeswohnungsbauvermögen im kommenden Programmjahr mehr als 91 % des notwendigen Finanzvolumens aufbringen. Dennoch bleibt es erklärtes Ziel der Landesregierung, das Landeswohnungsbauvermögen langfristig als revolvingen Fonds zu erhalten.

Finanzierungsstruktur der Wohnungsbauprogramme 1990 bis 2006



Die Förderung verteilt sich auf folgende Bausteine:

| | |
|--|------------|
| Neuschaffen von barrierefreiem und altengerechtem Mietwohnraum | 250 Mio. € |
| Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum | 560 Mio. € |
| Neubau von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen und von Pflegewohnplätzen im Wohnquartier | 30 Mio. € |
| Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes | 100 Mio. € |
| Summe | 940 Mio. € |

5. Förderbestimmungen

Bei der sozialen Wohnraumförderung sind folgende Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden,

- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen - WHB).
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006).
- Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand.

6. Förderverfahren

Durchführung des Bewilligungsverfahrens

Im Interesse der kontinuierlichen Fortsetzung der Wohnraumförderung werden die Bewilligungsbehörden aufgefordert, die Bewilligungsverfahren zügig durchzuführen und Förderzusagen baldmöglichst zu erteilen. Ziel ist, das Verfahren so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bewilligungspraxis im Lauf des Jahres gewährleistet ist.

Verteilung der Fördermittel für Mietwohnungen

Die Fördermittel für Mietwohnungen werden den Bewilligungsbehörden budgetiert zugewiesen. Die Aufteilung der Mittel wird nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12.2004 landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten, die wohnberechtigt im Sinne des WoFG sind, aufgeteilt. Maßgebend ist die Wohnungssuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa). Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel für Mietwohnungen zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen. Die weiteren Einzelheiten der Abwicklung der budgetierten Mittelzuteilung werden mit dem Zuteilungserlass geregelt.

Verteilung der Fördermittel aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung

Aus dem Aufkommen der Ausgleichszahlung, das

- a) bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt und noch nicht zur Wohnraumförderung eingesetzt ist und
- b) im Jahr 2006 voraussichtlich erzielt wird,

werden Maßnahmen nach den Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Woh-

nungswesen – AFWoG -, Anlage 3 der WFB (Neubau und investive Maßnahmen im Bestand), gefördert. Die Finanzmittel aus der Ausgleichsabgabe werden entsprechend dem voraussichtlichen örtlichen Aufkommen auf diejenigen Bewilligungsbehörden verteilt, in deren Gebiet die Ausgleichszahlung erhoben wird. § 10 Abs. 1 AFWoG verpflichtet die Bewilligungsbehörden, das Aufkommen „laufend“ vorrangig vor anderen zugeteilten Kontingenten zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

Verteilung der Fördermittel für die Region Bonn / Rhein-Sieg

Der Region Bonn/Rhein-Sieg mit den Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Stadt Troisdorf und Rhein-Sieg-Kreis wird auch für das Jahr 2006 ein gemeinschaftliches Globalbudget in Höhe von 50 Mio. € als Regelzuweisung zur Verfügung gestellt. Neben diesem Globalbudget wird das anteilige Aufkommen aus der Ausgleichszahlung den jeweiligen Bewilligungsbehörden gesondert zugeteilt. Das Globalkontingent schließt auch die Anteile am Eigentumsprogramm, die Anteile zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen sowie die Anteile zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand entsprechend der RL BestandsInvest 2006 ein.

Die betroffenen Bewilligungsbehörden entscheiden im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets in eigener Verantwortung. Die weiteren Einzelheiten werden mit gesondertem Erlass geregelt.

Verteilung der Fördermittel zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Förderkontingente für bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand werden den Bezirksregierungen zur Weiterverteilung an die Bewilligungsbehörden zugewiesen. Für dieses bindungsfreie Förderangebot stehen im Programmjahr 2006 Mittel in Höhe von 30 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel sind von der Wohnungsbauförderungsanstalt getrennt zu verwalten, damit sie auch zukünftig für bindungsfreie Förderangebote eingesetzt werden können.

Abwicklung der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

Mit der Veröffentlichung des WoFP 2006 und nach Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006) werden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 30.11.2006 noch vorgelegt werden und die Bewilligungsreife erlangt haben. Bewilligungsreife Anträge sind unverzüglich zu bewilligen oder durch Einwilligungen in den vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu belegen.

7. Anforderung von Fördermitteln

Für die nachfolgenden Programmteile sind die Fördermittel über die Bezirksregierung beim MBV bzw. bei der WfA anzufordern.

Neue Mietwohnungen durch Ausbau und Erweiterung

Die Mittel zur Förderung neuer Wohnungen nach Nr. 2.1.2 Buchstabe b) WFB sind von den Bewilligungsbehörden bei den Bezirksregierungen für jedes Bauvorhaben gesondert unter Vorlage eines geprüften Förderantrages anzufordern. Die Bezirksregierungen melden die angeforderten Fördermittel laufend projektbezogen beim MBV nach dem Muster der Anlage 1, getrennt nach Einkommensgruppe A und B. Das MBV teilt die Fördermittel den Bezirksregierungen zur Weitergabe an die Bewilligungsbehörden objektbezogen zu.

Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

Die Mittel zur Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen sind für jedes Bauvorhaben gesondert auf dem Dienstweg bis zum Bewilligungsschluss beim MBV anzufordern; der geprüfte Antrag ist mit den gemäß Wohnheimbestimmungen erforderlichen Anlagen, jedoch ohne technische Unterlagen, der Mittelanforderung beizufügen.

Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnheimplätzen im Quartier und zur Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

Anträge zur Förderung von Wohnungsbauprojekten mit Pflegewohnplätzen im Quartier und zur baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen sind dem MBV mit einer Stellungnahme zur Abstimmung vorzulegen. Dem Förderantrag sind die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen. Die Fördermittel werden projektbezogen zugeteilt.

Miet-Einfamilienhäuser

Die Förderung von Mieteinfamilienhäusern wird auf eine breitere Basis gestellt (Nr.2.1.1 Buchstabe b WFB). Damit erste Erkenntnisse über die Akzeptanz dieses Förderangebotes schon im Laufe des Programmjahres gesammelt werden können, sind die zu fördernden Bauvorhaben (mit Angabe des Bauortes, Investor, Anzahl der zur Förderung vorgesehenen WE) dem MBV auf dem Dienstwege mitzuteilen. Gleichzeitig ist zu berichten, ob die Förderung aus den zugeteilten Kontingenten erfolgt oder ob eine zusätzliche Bereitstellung von Fördermitteln erfolgen soll.

Maßnahmen bei neuen Trägermodellen

Die Anträge zur Förderung von Maßnahmen mit neuen Trägermodellen (z.B. Genossenschaftsgründungen) sind dem MBV zur Beratung und Entscheidung frühzeitig vorzulegen. Das MBV wird ggfs. erforderliche Begleitmaßnahmen initiieren bzw. Fördermittel bereitstellen.

Umstrukturierungsmaßnahmen in Gemeinden der Mietenstufen 1-3

Sollen in Gemeinden der Mietenstufen 1-3 Fördermittel für Maßnahmen nach Nr. 2.2.2 WFB für Berechtigte der Einkommensgruppe B eingesetzt werden, sind dem MBV über die Bezirksregierungen vor Erteilung der Förderzusage die Gründe für die beabsichtigte Förderentscheidung darzulegen und zu bestätigen, dass die Objekte sich an Standorten befinden, die eine langfristige Vermietung an die erweiterte Zielgruppe ermöglichen.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

Für Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre sind für die Konzepte der baulichen Erneuerung und für die verhandelten integrierten Bewirtschaftungskonzepte das Einverständnis des Investors, der Gemeinde und des MBV herzustellen. Die Fördermittel werden nach Anforderung der Bewilligungsbehörden (Nr. 3.6 RL BestandsInvest 2006) objektgebunden zur Verfügung gestellt.

Experimenteller Wohnungsbau

Die Fördermittel für experimentelle Projekte ebenso wie Mittel für Begleitmaßnahmen werden projektbezogen zugeteilt. Die Bewilligungsbehörden sind aufgefordert, in Frage kommende Wohnungsbauvorhaben möglichst frühzeitig in der Planungsphase dem MBV vorzustellen.

Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand

Die örtlichen Behörden sind aufgefordert, Anträge zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand nach den Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand an die Wohnungsbauförderungsanstalt als zuständige Bewilligungsbehörde zu leiten.

8. Förderzusagen, vorzeitiger Baubeginn

Die Bewilligungsbehörden sind ermächtigt, nach Bereitstellung der Fördermittel Förderzusagen in eigenem Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zu erteilen bzw. vorab Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn zu erteilen. Zur Erleichterung der automatisierten Datenverarbeitung sind die Mittel unter der Positionsnum-

mer zu buchen, die sich aus dem Positionsnummernverzeichnis ergibt. Das Verzeichnis wird von der Wohnungsbauförderungsanstalt aktualisiert und bekannt gegeben. Mittel derselben Positionsnummer sind mit dem Gesamtbetrag zu bewilligen.

9. Berichtswesen

Mietwohnungsbau

Soweit eine Bewilligungsbehörde bis zum 30. September 2006 über zugeteilte Fördermittel für den Mietwohnungsbau noch nicht durch Förderzusage verfügt hat, hat sie bis zum 15. Oktober 2006 zu berichten, in welchem Zeitraum und für welche Objekte die noch verfügbaren Fördermittel eingesetzt werden sollen und die Höhe der dafür benötigten Mittel anzugeben. Gleichzeitig sind ggf. bewilligungsreife Bauvorhaben zu benennen, die aus den zugeteilten Mitteln nicht bewilligt werden konnten. Mittel, über die noch nicht verfügt wurde und für deren Einsatz bis zum Bewilligungsschlussstermin auch keine konkreten Projekte benannt werden können, gelten als zurückgezogen. Das MBV behält sich vor, die jeweils noch verfügbaren Fördermittel umzuverteilen. Der Bewilligungsschlussstermin 1. Dezember 2006 ist einzuhalten.

Selbst genutztes Wohneigentum

Die Bewilligungsbehörden teilen dem MBV am 10. Juli und 10. Oktober 2006 mit dem als Anlage 2 beigefügten Formular "Übersicht über die Abwicklung des Programms „Selbst genutztes Wohneigentum im WoFP 2006“ - die Anzahl der bis dahin bewilligten, ausgefallenen und nach dem 31. Dezember 2005 gestellten Anträge zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums und deren Aufteilung auf die nach WFB vorgesehenen Fördertypen über die Bezirksregierungen mit. Die Bezirksregierungen überwachen die genaue Einhaltung der Termine, fassen die eingehenden Übersichten zusammen und legen sie dem MBV unverzüglich vor.

Zur Vorbereitung auf die Wohnraumförderung im Jahre 2007 melden die Bewilligungsbehörden den Bezirksregierungen unter Verwendung des Musters der Anlage 3 die am 31. Dezember 2006 vorliegenden Anträge zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Die Bezirksregierungen fassen diese Meldungen in einer Übersicht zusammen und legen diese bis spätestens 15. Januar 2007 dem MBV vor.

Wohnraumförderungsbestimmungen

(WFB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.01.2006

IV A 2 - 2010 - 02/06

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeine Grundsätze**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
 - 1.2 Einkommensgrenze und 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**
 - 2.1 Fördergegenstand
 - 2.2 Zielgruppe
 - 2.3 Belegung und Zweckbindung
 - 2.4 Miete und Mietbindung
 - 2.5 Art und Höhe der Förderung
 - 2.6 Sonderregelung für Mieteinfamilienhäuser
 - 2.7 Sonderregelung für Gruppenwohnungen
- 3 Pflegewohnplätze**
 - 3.1 Fördergegenstand und Zielgruppe
 - 3.2 Belegungsbindung
 - 3.3 Wohnkostenentlastung
 - 3.4 Art und Höhe der Förderung
- 4 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus**
- 5 Förderung der Neuschaffung und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum**
 - 5.1 Fördergegenstand
 - 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
- 8 Auszahlung der Baudarlehen**
- 9 Belege**
- 10 Inkrafttreten, Übergangsregelungen**
 - 10.1 Inkrafttreten
 - 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
- 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 Lastenberechnung
- 1.4 Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
- 1.5 Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde
- 1.6 Förderzusage
- 1.7 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht
- 1.8 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit
- 1.9 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt
- 2 dingliche Sicherung und Darlehensverwaltung
- 2.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen
- 2.2 Sicherung der bewilligten Mittel

Anlage 3:**Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen – AFWoG –**

- 1 Verwendung des Aufkommens
- 2 Anzuwendende Bestimmungen
- 3 Einsatz der Mittel
- 4 Verfahren

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW, SGV.NRW. 237) und dieser Bestimmungen bewilligt. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBl. NRW. 2370) und den Verwaltungsvorschriften zum Wohngeldgesetz 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 Einkommensgrenze und begünstigter Personenkreis

1.2.1 Die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW und dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 5. Dezember 2005 (SMBl.NRW.2370) nachfolgend Einkommensgrenze genannt, beträgt:

- a) bei Haushalten mit einer oder zwei Personen:
für eine Person 15 850 Euro, für zwei Personen 21 130 Euro
- b) bei Haushalten mit mehr als zwei Personen:
für zwei Personen 19 020 Euro, für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 340 Euro.

Gehören zum Haushalt Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommensteuergesetz, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Buchstaben a) oder b) für jedes Kind um weitere 530 Euro pro Kind.

1.2.2 Gefördert wird Wohnraum für

- a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A);
- b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B).

1.3 Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum, der

- a) auf einem Grundstück steht oder errichtet werden soll, das innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen liegt,
- b) in seinem Wohnwert durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist,
- c) nicht Ersatzwohnraum ist, der aus anderen Zielsetzungen als denen der Städtebauförderung oder der sozialen Wohnraumförderung benötigt wird, und
- d) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt.

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 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 § 11 Abs. 3 WoFG bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen die Förderempfängerin oder der Förderempfänger erfüllen müssen. Von angemessener Dauer im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 WoFG 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, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherrin oder des Bauherrn haben die Bewilligungsbehörden eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt 50 000 Euro übersteigt. Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewil-

ligungsbehörde 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 Wohnungsbauförderungsanstalt einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die Wohnungsbauförderungsanstalt 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) 10 v. H. der Gesamtkosten bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums.

Bei der Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs selbst genutzten Wohneigentums muss die Hälfte dieses Mindesteigenleistungsanteils durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums, der mit dem Ziel der angemessenen Wohnraumversorgung modernisiert werden muss, müssen mindestens 10 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten aus eigenen Geldmitteln erbracht werden. Für die Finanzierung der Modernisierungskosten ist keine Eigenleistung erforderlich.

Das Zusatzdarlehen nach Nummer 5.4.3 oder Nummer 5.4.4 ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss. Selbsthilfeeleistungen sind durch schriftliche Erklärungen auf Vordruck nach vorgeschriebenem Muster glaubhaft zu machen.

1.6.3 Bedingungen für Fremdmittel

Vor Auszahlung der Fördermittel, die für die Errichtung oder den Erwerb selbst genutzten Wohnraums bewilligt werden, 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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

2.1 Fördergegenstand

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

- a) Gruppenwohnungen für pflegebedürftige und behinderte Menschen,
- b) Miteinfamilienhäusern 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 Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 10 Mietwohnungen kann eine geförderte Wohnung zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen werden. Wenn kein Bedarf mehr für eine gemeinschaftliche Nutzung besteht, ist die Wohnung wie eine für Begünstigte der Einkommensgruppe B geförderte Mietwohnung zu nutzen.

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

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen werden oder
- b) erstmals unter wesentlichem Bauaufwand durch Erweiterung oder Ausbau von Gebäuden oder im Wege der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, neu geschaffen werden.

Heime, ehemalige Heime oder heimähnliche Einrichtungen, die der Unterbringung von Personen dienen oder dienen, gelten als Wohngebäude. Als wesentlicher Bauaufwand gelten Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003), die mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

2.2 Zielgruppe

2.2.1 Mietwohnungen können nach Maßgabe der Förderzusage entweder für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B, zweckgebunden werden, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

2.2.2 In Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3 werden Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B nur nach folgender Maßgabe gefördert:

- a) Wohnungen für Alleinstehende, Ehepaare oder sonstige Lebenspartnerschaften (§ 18 Abs. 2 Nummer 2 bis 4 WoFG), wobei mindestens ein Haushaltsangehöriger bei Bezug der Wohnung das 60. Lebensjahr vollendet hat oder schwerbehindert ist, oder
- b) Wohnungen, die im Rahmen wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

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 (§ 26 Abs. 2 Satz 4 WoFG), im Übrigen als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) 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. Durch eine freiwillige vorzeitige und vollständige Rückzahlung des Darlehens verkürzt sich die Dauer der Zweckbindung nicht. § 29 Abs. 1 Nummern 1 und 2 WoFG bleiben unberührt.

Die Belegungsrechte werden für die nach § 27 WoFG zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 13 Abs. 3 WoFG). 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 eine Wohnberechtigungsscheinigung nach § 27 WoFG vorlegen und
- d) bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin auf den Übergang der Verpflichtungen zu a) bis c) hinzuweisen (§ 13 Abs. 3 WoFG).

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 der Mietstufe | Einkommensgruppe A | Einkommensgruppe B |
| 1 | 3,90 Euro | 5,00 Euro |
| 2 | 4,05 Euro | 5,15 Euro |
| 3 | 4,30 Euro | 5,40 Euro |
| 4 | 4,55 Euro | 5,65 Euro |
| 5 + 6 | 4,80 Euro | 5,90 Euro |

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung (vgl. Anhang).

Folgende Abweichungen von Satz 1 sind zu beachten:

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 Wohnungen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen werden, 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 und gegebenenfalls eine Pauschale nach Maßgabe der Nummer 2.4.3 erhoben 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,

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- 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 Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Für geeignete Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) gilt abweichend hiervon 2,5 v. H.

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 § 28 WoFG 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.

2.4.3 Betreuungspauschale

In der Förderzusage ist sicherzustellen, dass Dienstleistungen (z.B. Betreuungs- oder Beratungsleistungen für ältere oder behinderte Menschen), die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, nur niederschwellig sind und den Betrag von 30 Euro pro Haushalt monatlich nicht überschreiten. Dieser Betrag darf während der Dauer der Bindung um maximal 1,5 v. H. jährlich erhöht werden.

Darüber hinausgehende Vereinbarungen über Dienstleistungen werden von den Mieterinnen und Mietern im Bedarfsfall nach freier Wahl getroffen und sind nach Abschluss des Mietvertrages und der Überlassung der Wohnung in einem gesonderten Vertrag zu vereinbaren.

2.5 Art und Höhe der Förderung

2.5.1 Zur Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen werden folgende Baudarlehen gewährt soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist:

Grundpauschale je nach Standort und Zweckbestimmung der geförderten Mietwohnung pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

| 1 | 2 | 3 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Gemeinden der Mietstufe | Einkommensgruppe A | Einkommensgruppe B |
| 1 und 2 | 800 Euro | 365 Euro |
| 3 | 900 Euro | 465 Euro |
| 4 | 1 100 Euro | 665 Euro |
| 5 und 6 | 1 200 Euro | 765 Euro |

2.5.2 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 um 2 000 Euro pro Wohnung für Personen der Einkommensgruppe B.

2.5.3 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, beträgt das Zusatzdarlehen 3 000 Euro pro erschlossene Wohnung, maximal 60 000 Euro pro Aufzug. Appartements oder Wohnschlafräume innerhalb von Gruppenwohnungen werden wie Wohnungen behandelt.

2.5.4 Zusatzdarlehen für Pflegebäder

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

2.5.5 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 gestalteter Fläche gewährt werden. Nummer 4.6 gilt entsprechend.

2.5.6 Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingte Mehrkosten

Bei der Umnutzung von Gebäuden, die

- von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadterneuerungsgebiet liegen,
- ein Denkmal sind oder
- in einem Denkmalbereich liegen,

kann, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehrkosten erforderlich ist, ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Höhe des Darlehens beträgt pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei Gebäuden, die bezugsfertig waren:

| | |
|---------------------------|----------|
| vor 1870 (Fachwerkhäuser) | 250 Euro |
| vor 1870 (Massivbauweise) | 175 Euro |
| vor 1918 | 150 Euro |
| vor 1948 | 110 Euro |

Neben dem Zusatzdarlehen für städtebaulich bedingten Mehraufwand dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

- 2.5.7 Bei der Förderung nach Nummer 2.1.2 Buchstabe b) ist das Baudarlehen nach Nummern 2.5.1, 2.5.2 und 2.5.6 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 4.6 entsprechend.
- 2.5.8 Bindungsfreie Wohnungen
Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen werden 60 v. H. der Förderpauschalen nach Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 2 und des Zusatzdarlehens nach Nummer 2.5.2 (kleine Wohnungen für Personen der Einkommensgruppe A) gewährt.
- 2.5.9 Für die Förderung von Wohnungen, die als Gemeinschaftsraum genutzt werden, wird eine Förderpauschale gemäß Nummer 2.5.1 Tabelle Spalte 3 und ein Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 gewährt.
- 2.5.10 Berechnung des Baudarlehens
Bei der Ermittlung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 1.4.1 Sätze 5 und 6 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.
- 2.6 Sonderregelungen für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäuser**
In der Förderzusage für zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und für Mieteinfamilienhäuser ist sicherzustellen, dass die gewährten Darlehen zurückzuzahlen sind, falls das Förderobjekt während der Dauer der Zweckbindung an Selbstnutzer veräußert wird. Ist der Erwerber oder die Erwerberrin berechtigt, Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Erwerb zu erhalten, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt auf Antrag und nach Prüfung der Fördervoraussetzungen durch die Bewilligungsbehörde der Schuldübernahme zustimmen. Dabei ist das Darlehen auf den Betrag zu kürzen, der bei einer Erwerbsförderung im Zeitpunkt der Schuldübernahme gewährt werden könnte.
- 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 Ministerium für Bauen und Verkehr 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
- Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung wahlweise an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe 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. Es ist sicherzustellen, dass bezüglich der ambulanten Betreuung oder Pflege Wahlfreiheit besteht. 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 bis 2.5.6 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 2.5.3 bis 2.5.6 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 2.5.4 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.

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 um bis zu 40 v. H. übersteigt.

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 sicher zu stellen:

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 zu überlassen;
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Pflegewohnplatzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare geförderte Mietwohnung vereinbart werden darf. Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für Begünstigte der Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze geförderten Mietwohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen).

3.3 Wohnkostenentlastung

Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist 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.) 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 um bis zu 40 v. H. übersteigt.

3.4 Art und Höhe der Förderung

Gewährt wird ein Baudarlehen in Höhe von 50 000 Euro pro Pflegewohnplatz. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen pro Pflegewohnplatz um 7 100 Euro erhöht werden. Neben den Baudarlehen können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.3 Satz 2, 2.5.4 bis 2.5.6 und 4 gewährt werden.

4 Zusatzdarlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

- 4.1 Ziel ist es, Brachflächen, die ehemals gewerblich, industriell, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzt wurden und den Standortqualitäten der Nummer 1.1.2 Anlage 1 entsprechen, für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung nutzbar zu machen und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts zu unterstützen.

- 4.2 Bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die auf Brachflächen oder im Zuge der Umstrukturierung von Siedlungen gemäß Nummer 4.1 errichtet werden, kann ein zusätzliches Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der gemäß Nummer 4.4 zu ermittelnden Kosten für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- 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 diene; Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen),
- f) Maßnahmen für erhöhte, standortbedingten Lärmschutz, soweit dies zur Erfüllung der Voraussetzungen für die Standortqualitäten gemäß Nummer 1.1.2 Buchstabe a) Anlage 1 erforderlich ist,
- g) standortbedingte Mehrkosten für Gründungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. in ehemaligen Industriebahnhöfen).

- 4.3 Bei der Förderung des Neubaus im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts gilt auch der Abriss von Wohngebäuden als förderfähige Maßnahme.

- 4.4 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 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 im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Nutzfläche zu verteilen.

In Fällen der Umstrukturierung von Siedlungen kann von diesem Verteilungsmaßstab mit Zustimmung der für die soziale Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde abgewichen werden, wenn dies für die städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Aufwertung von Wohnsiedlungen notwendig ist.

- 4.5 Das Zusatzdarlehen für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 wird in Höhe von 75 v. H. des förderfähigen Anteils der Kosten (Nummer 4.4) gewährt; es beträgt jedoch insgesamt höchstens 20 000 Euro pro geförderter Mietwohnung.

- 4.6 Den Kostennachweis hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger mit der Anzeige der Fertigstellung des Gebäudes in Form einer summarischen Kostenaufstellung für das Herrichten des Grundstücks zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde hat zu prüfen, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrunde liegenden Kosten entsprechen. Sind die

Kosten geringer als veranschlagt, ist das Zusatzdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens ist nicht möglich.

- 4.7 Die Durchführung der Maßnahmen zum Herrichten des Grundstücks (Nummern 4.2 und 4.3) gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens gemäß Nummer 1.4.
- 4.8 Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist ausgeschlossen. Ebenso ist für Maßnahmen nach Nummern 4.2 und 4.3 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 genutztem Wohnraums

5.1 Fördergegenstand

Gefördert werden die Neuschaffung, der Ersterwerb und der Erwerb von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen (nachfolgend selbst genutzter Wohnraum), die den Anforderungen der Nummer 2 Anlage 1 entsprechen. Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Als Neuschaffung gelten Baumaßnahmen im Sinne der Nummer 2.1.2.

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 um bis zu 40 v. H. übersteigt.

5.3 Zweckbindung

Die Förderobjekte sind von den Antragstellern und ihren Haushaltsangehörigen 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 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 Wohnungsbauförderungsanstalt mitzuteilen.

5.4 Art und Höhe der Förderung

- 5.4.1 Das Baudarlehen besteht aus einer Grundpauschale und einem Kinderbonus. Für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten (vergleiche Tabelle im Anhang) wird zusätzlich ein Stadtbonus gewährt.

Je nach Höhe des Einkommens der förderfähigen Haushalte dürfen für die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs Baudarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

| Modell | A | B |
|--|------------------|------------------|
| Einkommensgrenze | bis zu 100 v. H. | bis zu 140 v. H. |
| Grundpauschale | 45 000 Euro | 20 000 Euro |
| Kinderbonus für jedes Kind | 5 000 Euro | 5 000 Euro |
| Stadtbonus für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten | 20 000 Euro | 20 000 Euro |

- 5.4.2 Für die Förderung des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums werden 70 v. H. der Baudarlehen nach Nummer 5.4.1, maximal 90 v. H. der Erwerbskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten gewährt.
- 5.4.3 Wird für das Förderobjekt keine Eigenheimzulage gewährt, kann im Modell A neben den Baudarlehen nach Nummer 5.4.1 oder 5.4.2 ein Zusatzdarlehen (Starterdarlehen) in Höhe von 8 000 Euro bewilligt werden.
- 5.4.4 Wird für das Objekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderzeitraum gewährt, kann neben den Baudarlehen nach Nummern 5.4.1 oder 5.4.2 ein Eigenheimzulagedarlehen nach Maßgabe der WFB in der Fassung vom 25. August 2005 bewilligt werden.
- 5.4.5 Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet, das

- a) die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 1 bis 3 Einkommensteuergesetz erfüllt (Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres);
- b) das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außer Stande ist, sich selbst zu unterhalten;
- c) dessen Geburt spätestens innerhalb von 6 Monaten 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. Sofern der Übergang zu einer höheren Förderung (Modellwechsel) angestrebt wird, müssen zum Übergangszeitpunkt sämtliche Fördervoraussetzungen für das angestrebte Modell vorliegen.

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 § 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG) 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. Bestehen aufgrund besonderer Vertragsgestaltung Zweifel, ob ein Fall des Ersterwerbs vorliegt, entscheidet die Bezirksregierung.

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 Auffassungsvormerkung 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 Kaufpreistraten 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 bis 11 WoFG und der Num-

mer 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 – 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.

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 (§ 18 WoFG) 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:

| | |
|----------|---------------------------------|
| 650 Euro | für einen Einpersonenhaushalt, |
| 850 Euro | für einen Zweipersonenhaushalt, |
| 205 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. Wird für das Förderobjekt Eigenheimzulage für den gesamten steuerlichen Förderungszeitraum gewährt, ist Nummer 5.8 WFB in der Fassung vom 25. August 2005 anzuwenden. 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 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 (§ 8 WoFG). 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

- die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine Haushaltsangehörige bzw. ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) 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.
- 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,
- die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbaueinanderersetzung unter Verwandten (§ 18 WoFG) 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 oder selbst genutzten Eigentumswohnungen können zugunsten von Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 Darlehen bewilligt werden, wenn

- a) das anrechenbare Einkommen des begünstigten Haushalts die Einkommensgrenze 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 nicht übersteigt,
- b) 10 000 Euro für begünstigte Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze 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.

7 Darlehensbedingungen

7.1 Mietwohnungen

Für das Baudarlehen nach Nummern 2.5 und 2.7.4 einschließlich Zusatzdarlehen (2.5.2 bis 2.5.6 und 4) 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. 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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 Wohnungsbauförderungsanstalt die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und ggf. die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

In begründeten Einzelfällen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

7.2 Pflegewohnplätze

Für das Baudarlehen nach Nummer 3.4 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 7.1 entsprechend mit Ausnahme des Tilgungssatzes. Dieser beträgt 4 v. H. Die Darlehensgeberin verpflichtet sich, im Falle der Umwandlung von Pflegewohnplätzen in Mietwohnungen (Nummer 3.2) auf Antrag die Tilgung für das gewährte Förderdarlehen für die Dauer der Mietbindung auf bis zu 1 v. H. zu mindern.

7.3 Selbst genutztes Wohneigentum

7.3.1 Bei Gewährung des Baudarlehens nach Nummer 5.4.1 und 5.4.2 sind folgende Bedingungen in die Förderzusage und den Darlehensvertrag aufzunehmen:

- a) Zinsen
Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit im Modell A zinsfrei, im Modell B mit 2 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 zum Zeitpunkt der Zinsanhebung maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt, wird der Zins nach Zinskategorie 1 festgesetzt. 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 Zins-

festsetzung 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 maximal 5 Jahre angemessen 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 § 22 WoFG für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebend ist, die dann maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt oder die Zinserhöhung ohne eine angemessene Begrenzung der Mehrbelastung für die Darlehensnehmerin oder den Darlehensnehmer eine besondere Härte wäre. Die Begrenzung der Mehrbelastung und das Verfahren zur Zinssenkung werden von der für die Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde festgelegt; die Wohnungsbauförderungsanstalt ist vorher zu hören.

- 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 nach Nummer 5.4.2 beträgt abweichend hiervon 4 v. H.
- c) Verwaltungskosten
Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

7.3.2 Verzinsung bei Fremdnutzung

Für die Dauer der Fremdnutzung 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. Von der Verzinsung ist abzusehen, 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 Darlehen nach 5.4.3 gelten die Darlehensbedingungen der Nummer 7.3.1 mit Ausnahme der Tilgung. Diese beträgt 5 v. H.

7.3.4 Eigenheimzulagedarlehen

Für das Eigenheimzulagedarlehen gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 5.42 der Wohnraumförderungsbestimmungen in der Fassung vom 25. August 2005.

7.4 Schwerbehindertendarlehen

Wird das Darlehen nach Nummer 6 im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 5 gewährt, gelten die Darlehensbedingungen des jeweiligen Fördermodells; 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 Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

8 Auszahlung der Baudarlehen

- 8.1 Die Wohnungsbauförderungsanstalt 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 oder 25 000 Euro nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar
 - 50 v. H. bei Baubeginn,
 - 50 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,
- b) 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.

- 8.2 Der Antrag auf Auszahlung der Baubeginnraten ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen zu stellen. Mit dem Antrag ist der Nachweis über die Erteilung der Baugenehmigung zu führen, sofern die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfungsvermerkes erfolgte. Außerdem ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn und die Architektin oder den Architekten die Tatsache des Baubeginns zu bestätigen.

Die Auszahlung der weiteren Raten ist ebenfalls bei der Wohnungsbauförderungsanstalt zu beantragen, sofern eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde über die Bauzustandsbesichtigung ausgestellt ist und beigelegt wird; anderenfalls sind die Auszahlungsraten über die Bewilligungsbehörde zu beantragen, die ggf. der Wohnungsbauförderungsanstalt die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt.

- 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 (Nummer 5.5) 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 5.6).
- 8.5 Die Gebäudeversicherung muss gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen sein.

9 Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der Wohnungsbauförderungsanstalt, dem Rechnungsprüfungsamt und dem Landesrechnungshof sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Antragstellerin/dem Antragsteller Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Das gemäß § 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen zu führende Baubuch ist auf Verlangen ebenfalls vorzulegen.

10 Inkrafttreten, Übergangsregelungen

10.1 Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 26. Januar 2006 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelungen zugrunde zu legen.

10.2 Übergangsregelungen

Für Anträge zur Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohneigentums, die vor dem 1. Januar 2006 gestellt worden sind, gelten die WFB in der Fassung vom 25. August 2005. Auf Anträge, die nach dem 31. Dezember 2005 und vor dem 26. Januar 2006 gestellt worden sind, können nach Wahl der Antragsteller entweder die WFB in der Fassung vom 25. August 2005 oder diese Bestimmungen angewendet werden.

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 Wohnbauflächen oder Mischbauflächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind, errichtet werden.

1.1.2 Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

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

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

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl 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 150 geförderte Mietwohnungen 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 MBI.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) ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sind,
- b) innerhalb der Wohnungen keine Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge vorhanden sind,
- c) in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet ist und
- d) die lichten Türbreiten innerhalb der Wohnungen und von Aufzügen, Haus- und Wohnungseingängen sowie alle Bewegungsflächen und ggf. Rampen der DIN 18 025 Teil 2 entsprechen.

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. 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). Bei der Planung von Wohnungen für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer ist die DIN 18025 Teil 1 zu beachten.

1.2.2 Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe a) zulassen, wenn die stufenlose Erreichbarkeit aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Topographie, erhöhter Grundwasserspiegel) nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herbeizuführen ist.

1.2.3 Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge technisch zwingend erforderlich und nicht höher als zwei

Zentimeter sind. Miet-Einfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen – abweichend von Nummer 1.2.1 – gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2.1 Buchstaben a) bis d) nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss erfüllt wird und in diesem Geschoss die Küche, ein Sanitär- raum mit bodengleicher Dusche und mindestens ein Wohnraum liegt. Wird die bodengleiche Dusche nicht in diesem Sanitärraum untergebracht, darf diese auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zu- gänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

- 1.2.4 Der Duschplatz (Nummer 1.2.1 Buchstabe c) gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten aufweist, die nicht höher als ein Zentimeter sind. Die Wohnungen können außer dem bodengleichen Duschplatz zusätzlich eine Badewanne oder eine Duschtasse enthalten. Auf dem bodengleichen Duschplatz darf eine demontierbare Badewanne oder Duschtasse aufgesetzt werden. Der bodenglei- che Duschplatz ist auch in diesem Fall vollständig auszuführen.

1.3 Grundrisse und Wohnqualität

1.3.1 Mietwohnungen

Der Wohnungsgrundriss soll zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet und wohntechnisch zweckmäßig sein. Den Wohnbedürfnissen von Kindern und Alleinerziehenden ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kin- derzimmer 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.

1.3.2 Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessen große in- dividuelle Wohnbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung verfü- gen, 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 ei- ne möglichst hohe Wohnqualität erreicht und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pfl- ege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet wird. Das Nutzungskonzept ist vor Erteilung der Förderzusage mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen, um si- cher zu stellen, dass es sich nicht um ein Heim, sondern um Wohnen mit ambulanter Betreuung han- delt. Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Roll- stuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrern bewohnt werden können.

1.3.3 Pflegewohnplätze

Bei der Planung von Pflegewohnplätzen sollen sowohl der Aspekt der Wohnlichkeit als auch der As- pekt der Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf beachtet werden. Es sollen möglichst hohe Wohn- standards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Wei- se 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 ei- ner anderen Bewilligungsbehörde liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle not- wendig, 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 in- nerhalb der Wohnung verfügen. Die Ersatzwohnungen müssen die gleiche Anzahl an Wohnräumen aufweisen wie die geförderte Wohnung. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnung dürfen nicht klei- ner als 10 qm sein. Wird die geforderte Anzahl an Räumen nicht erreicht oder die Zimmergröße un- terschritten, ist eine Förderung zulässig, wenn ein dringender örtlicher Wohnungsbedarf an der angebo- tenen 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 Besetzungsrechts 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 1.6.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 32 ff. WoFG bleiben hiervon unberührt.

1.3.5 Mietwohnung als Gemeinschaftsraum

Die als Gemeinschaftsraum genutzte Wohnung soll multifunktional von der Hausgemeinschaft nutzbar sein und 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 Rollstuhlfahrer 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:

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

Tabelle Spalte 3:

| | 1 | 2 | 3 |
|--|--------------|---|-----------------|
| Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus: | barrierefrei | barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne | Rollstuhlfahrer |
| 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 5 und Satz 6 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 Förderung 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 Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer gemäß DIN 18025 Teil 1.

1.4.5 Bindungsfreie Mietwohnungen

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

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.

2 Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum**2.1 Wohnqualität**

Selbst genutztes Wohneigentum darf nur gefördert werden, wenn die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen gewährleistet ist oder bei bestehendem Wohnraum die angemessene Wohnraumversorgung innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage durch Modernisierung hergestellt werden kann. Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern wird nicht gefördert. Über Ausnahmen entscheidet das Ministerium für Bauen und Verkehr. Bei neu geschaffenen Objekten dürfen Wohn- oder Schlafräume nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein. Der Nachweis hierfür gilt als erbracht, wenn sich die Raumgröße aus den technischen Unterlagen ergibt.

2.2 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.

2.3 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 oder der Vorprüfvermerk 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.

3.4 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

- 3.4.1 In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Bauherrin oder der Bauherr vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. In der Förderzusage ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltene Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich die Bauherrin oder der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 v. H. der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahme – beteiligen soll.
- 3.4.2 Ist der Bauherrin oder dem Bauherren nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie oder er sich an das örtlich zuständige Bergamt wenden, das 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 Wohnungsbauförderungsanstalt. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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 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 Förderungsansichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungs Ausschluss bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. Die erforderliche Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zu den persönlichen Voraussetzungen der Bauherrin oder des Bauherrn ist unverzüglich anzufordern.

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. Beim Erwerb bestehenden Wohneigentums müssen neben den Erwerbskosten auch die zusätzlichen Kosten der Modernisierung angesetzt werden, die zur Herstellung der angemessenen Wohnraumversorgung erforderlich sind.

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 | 22,05 Euro/qm |
| b) Instandhaltungskosten | 7,42 Euro/qm |
| c) je Garage und ähnlichem Einstellplatz | 71,07 Euro |

Ausgaben für die Verwaltung von Eigentumswohnungen sind höchstens mit einem Betrag von 287,40 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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 vorzeitigem 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 Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW ist der Baugenehmigungsbehörde eine Kopie der Eingangsbestätigung zu übersenden.

Ist mit einer Förderung nicht oder vorerst nicht zu rechnen ist, hat die Baugenehmigungsbehörde unverzüglich zu klären, ob der Antrag auf Baugenehmigung aufrechterhalten wird.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes der Baugenehmigungsbehörde zulässig, aus der hervorgeht, dass grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind. Der Vorprüfvermerk kann entweder von der Antragstellerin oder vom Antragsteller oder von der Bewilligungsbehörde unter Übersendung von drei Ausfertigungen der Bauvorlagen beantragt werden. Die mit dem Vorprüfvermerk versehenen drei Ausfertigungen der Bauvorlagen sind der Bewilligungsbehörde zu übersenden. Ergibt die Vorprüfung, dass der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die vorerst nicht beseitigt werden können, ist dies der Bewilligungsbehörde unter Angabe der Gründe und des voraussichtlichen Zeitraumes für die Behebung der Hindernisse mitzuteilen.

Erfolgt die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes, hat die Baugenehmigungsbehörde die Bewilligungsbehörde zu unterrichten, wenn sich im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens Änderungen der Bauvorhaben ergeben.

Beabsichtigt die Baugenehmigungsbehörde, einem Antrag auf bauliche Änderungen während der Bauausführung oder nach der Fertigstellung zu entsprechen und soll dabei von den Unterlagen abgewichen werden, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, ist vor Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen.

1.6 Förderzusage

- 1.6.1 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 Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 15 WBFG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.
- 1.6.2 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 2 Abs. 2 WBFG 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.
- 1.6.3 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.
- 1.6.4 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 Wohnungsbauförderungsanstalt von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.
- 1.6.5 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

1.7 Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

- 1.7.1 Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt 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 Wohnungsbauförderungsanstalt spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.
- 1.7.2 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der Wohnungsbauförderungsanstalt durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.
- 1.7.3 Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzustimmen. Das Verfahren regelt die Wohnungsbauförderungsanstalt.
- 1.7.4 Entscheidungen nach Nummer 1.7.2 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.

- 1.7.5 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 15 WBFG von Bedeutung sein können, und die Bewilligungsakten vorzulegen.

1.8 Bauausführung, Baukontrolle und Bezugsfertigkeit

- 1.8.1 Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Unterlagen sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.
- 1.8.2 Die Baukontrollen gemäß § 4 Abs. 2 WBFG und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.
- 1.8.3 Die Bauherrin oder der Bauherr zeigt der Bewilligungsbehörde auf vorgeschriebenem Vordruck die Bezugsfertigkeit an. Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt 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.

1.9 Vordrucke und Vertragsmuster, Ausnahmegenehmigungen der Wohnungsbauförderungsanstalt

- 1.9.1 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wohnungsbauförderungsanstalt erstellt und vom Ministerium für Bauen und Verkehr genehmigt und bekannt gemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des Ministeriums für Bauen und Verkehr nicht abgeändert werden.
- 1.9.2 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der Wohnungsbauförderungsanstalt vorzulegen und die Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.

2 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

2.1 Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt nach Erteilung der Förderzusagen

- 2.1.1 Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Abs. 1 WBFG Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt.
- 2.1.2 Bis zu dem in Nummer 1.6.4 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 Wohnungsbauförderungsanstalt.
- 2.1.3 Nach dem in Nummer 1.6.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die Wohnungsbauförderungsanstalt 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 Wohnungsbauförderungsanstalt 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 Stillhalterklärung gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt abgibt. Übersteigen die Erbbauzinsen diesen Satz, kann einer vorrangigen Absicherung trotzdem zugestimmt werden, wenn gemäß § 9 Erbbaurechtsverordnung als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart wurde, dass die Reallast im Falle einer Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG bestehen bleibt.

Anlage 3 WFB: soziale Wohnraumförderung aus der Ausgleichszahlung nach dem AFWoG –

1 Verwendung des Aufkommens

Das nach Abzug der Verwaltungskostenbeiträge verbleibende Aufkommen aus Ausgleichszahlungen nach dem Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW – 2. AFWoG NRW – ist gemäß Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 Satz 2 2. AFWoG NRW zur sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Das Aufkommen darf nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden. Die Bewilligungsbehörden, deren Gebiet ganz oder teilweise im Erhebungsgebiet der Ausgleichszahlung nach Art. 1 § 1 DVO-AFWoG und Art. 1 § 1 DVO-AFWoG NRW liegt, werden im Rahmen der jeweiligen Wohnraumförderungsprogramme ermächtigt, Mittel zur sozialen Wohnraumförderung nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu bewilligen.

2 Anzuwendende Bestimmungen

Bei dem Einsatz der Mittel sind die für die soziale Wohnraumförderung geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, insbesondere die WFB in jeweiliger Fassung anzuwenden.

3 Einsatz der Mittel

- 3.1 Die Mittel dürfen nur mit den Fördersätzen bewilligt werden, die im Zeitpunkt der Bewilligung nach den WFB vorgesehen sind. Eine Unterschreitung der Fördersätze ist zulässig, insbesondere wenn neben den Mitteln eigene Wohnraumfördermittel der Gemeinde eingesetzt werden sollen.
- 3.2 Die Mittel dürfen nur für solche Wohnungen bewilligt werden, die nicht auch mit Mitteln aus anderen laufenden Wohnraumförderungsprogrammen des Landes gefördert werden. Enthält ein Bauvorhaben außerdem auch Wohnungen, die mit Mitteln der laufenden Wohnraumförderungsprogramme gefördert werden, sind die unterschiedlichen Positions-Nummern zu beachten.

4 Verfahren

- 4.1 Die zuständigen Stellen führen das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen (abzüglich der Verwaltungskostenbeiträge) gemäß Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 2. AFWoG NRW und Nummer 9 VV-AFWoG an das Land ab.
- 4.2 Die zuständigen Stellen teilen der Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß Nummern 9.2 und 9.41 Ziff. 5 VV-AFWoG jeweils zum 1. Juni das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen mit, das im Vorjahr abgeführt worden ist, und zwar die Kreise unterteilt nach den Gemeinden, aus deren Gebiet die Ausgleichszahlungen abgeführt worden sind.
- 4.3 Das Aufkommen aus Ausgleichszahlungen wird im Landeshaushalt (Haushaltsplan des Ministeriums für Bauen und Verkehr) in Einnahme und Ausgabe veranschlagt.
- 4.4 Das an das Land abgeführte Aufkommen ist monatlich nach Eingang bei der Landeshauptkasse an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu überweisen. Mit der Überweisung wird es Teil des Landeswohnungsbauvermögens.
- 4.5 Nach Maßgabe des jeweiligen Wohnraumförderungsprogramms werden die Bewilligungsbehörden zur Förderung von Wohnungen ermächtigt, die mit demjenigen Aufkommen aus Ausgleichszahlungen gefördert werden können, das bis zum Ende des Vorjahres an das Land abgeführt worden ist und nach dem Haushaltsplan für das laufende Jahr zusätzlich erwartet wird.
- 4.6 Die Bewilligungsbehörde erteilt die Förderzusage im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 5 Abs. 1 WBFG).
- 4.7 Zum Nachweis des Einsatzes des Aufkommens im Erhebungsgebiet gemäß Art. 2 Nr. 8 2. AFWoG NRW teilt die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde jährlich nach dem Stand vom Ende des Vorjahres mit, welches Aufkommen aus Ausgleichszahlungen abgeführt (Nr. 4.2) und zur Förderung der sozialen Wohnraumförderung (Nummern 4.5 und 4.6) eingesetzt worden ist.

Anhang:

1. Mietenstufen für Gemeinden nach § 1 Abs. 4 WoGV Nordrhein-Westfalen

| Gemeinde | Mietenstufe | Gemeinde | Mietenstufe |
|-------------------|-------------|---------------|-------------|
| A | | D | |
| Aachen | 4 | Datteln | 3 |
| Ahaus | 2 | Delbrück | 2 |
| Ahlen | 3 | Detmold | 3 |
| Aldenhoven | 3 | Dinslaken | 4 |
| Alfter | 5 | Dormagen | 5 |
| Alpen | 3 | Dorsten | 3 |
| Alsdorf | 3 | Dortmund | 3 |
| Altena | 3 | Drensteinfurt | 2 |
| Anröchte | 2 | Drolshagen | 2 |
| Arnsberg | 3 | Dülmen | 3 |
| Ascheberg | 4 | Düren | 3 |
| Attendorn | 2 | Düsseldorf | 6 |
| Augustdorf | 2 | Duisburg | 3 |
| B | | E | |
| Bad Berleburg | 2 | Eitorf | 3 |
| Bad Driburg | 2 | Elsdorf | 4 |
| Bad Honnef | 4 | Emmerich | 2 |
| Bad Laasphe | 2 | Emsdetten | 2 |
| Bad Lippspringe | 3 | Engelskirchen | 4 |
| Bad Münstereifel | 3 | Enger | 3 |
| Bad Oeynhausen | 3 | Ennepetal | 3 |
| Bad Salzuflen | 3 | Ennigerloh | 2 |
| Bad Sassendorf | 2 | Ense | 3 |
| Baesweiler | 3 | Erfstadt | 4 |
| Balve | 2 | Erkelenz | 3 |
| Beckum | 3 | Erkrath | 4 |
| Bedburg | 3 | Erwitte | 2 |
| Bedburg-Hau | 2 | Eschweiler | 3 |
| Bergheim | 3 | Espelkamp | 2 |
| Bergisch-Gladbach | 5 | Essen | 4 |
| Bergkamen | 3 | Euskirchen | 4 |
| Bergneustadt | 3 | Extertal | 1 |
| Bestwig | 2 | F | |
| Beverungen | 1 | Finnentrop | 1 |
| Bielefeld | 3 | Frechen | 5 |
| Billerbeck | 3 | Freudenberg | 3 |
| Blomberg | 2 | Fröndenberg | 4 |
| Bocholt | 3 | G | |
| Bochum | 3 | Gangelt | 2 |
| Bönen | 3 | Geilenkirchen | 3 |
| Bonn | 5 | Geldern | 4 |
| Borchen | 2 | Gelsenkirchen | 3 |
| Borken | 3 | Gescher | 2 |
| Bornheim | 4 | Geseke | 2 |
| Bottrop | 3 | Gevelsberg | 3 |
| Brakel | 1 | Gladbeck | 3 |
| Brilon | 2 | Goch | 2 |
| Brüggen | 3 | Grefrath | 3 |
| Brühl | 4 | Greven | 3 |
| Bünde | 3 | Grevenbroich | 4 |
| Büren | 2 | Gronau | 2 |
| Burbach | 2 | Gütersloh | 3 |
| Burscheid | 4 | Gummersbach | 4 |
| C | | | |
| Castrop-Rauxel | 3 | | |
| Coesfeld | 3 | | |

| | | | |
|---------------------|---|------------------------|---|
| H | | Krefeld | 4 |
| Haan | 4 | Kreuzau | 3 |
| Hagen | 3 | Kreuztal | 3 |
| Halle | 2 | Kürten | 4 |
| Haltern | 4 | | |
| Halver | 4 | L | |
| Hamm | 3 | Lage | 2 |
| Hamminkeln | 3 | Langenfeld | 4 |
| Harsewinkel | 3 | Langerwehe | 3 |
| Hattingen | 3 | Leichlingen | 4 |
| Havixbeck | 3 | Lemgo | 3 |
| Heiligenhaus | 5 | Lengerich | 3 |
| Heinsberg | 3 | Lennestadt | 2 |
| Hemer | 3 | Leopoldshöhe | 2 |
| Hennef (Sieg) | 4 | Leverkusen | 4 |
| Herdecke | 4 | Lichtenau | 3 |
| Herford | 3 | Lindlar | 3 |
| Herne | 3 | Linnich | 2 |
| Herten | 4 | Lippetal | 2 |
| Herzebrock-Clarholz | 3 | Lippstadt | 3 |
| Herzogenrath | 3 | Löhne | 3 |
| Hiddenhausen | 2 | Lohmar | 5 |
| Hilchenbach | 3 | Lotte | 3 |
| Hilden | 4 | Lübbecke | 2 |
| Hille | 3 | Lüdenscheid | 4 |
| Hörstel | 2 | Lüdinghausen | 3 |
| Hövelhof | 2 | Lügde | 1 |
| Höxter | 2 | Lünen | 3 |
| Holzwickede | 3 | | |
| Horn-Bad Meinberg | 2 | M | |
| Hückelhoven | 2 | Marienheide | 3 |
| Hückeswagen | 4 | Marl | 3 |
| Hüllhorst | 2 | Marsberg | 2 |
| Hünxe | 3 | Mechernich | 3 |
| Hürth | 4 | Meckenheim | 5 |
| | | Meerbusch | 4 |
| I | | Meinerzhagen | 3 |
| Ibbenbüren | 3 | Menden | 3 |
| Iserlohn | 3 | Meschede | 2 |
| Isselburg | 2 | Mettingen | 2 |
| Issum | 2 | Mettmann | 4 |
| | | Minden | 3 |
| J | | Möhnesee | 2 |
| Jüchen | 3 | Mönchengladbach | 4 |
| Jülich | 3 | Moers | 3 |
| | | Monheim | 5 |
| K | | Monschau | 2 |
| Kaarst | 5 | Morsbach | 2 |
| Kalkar | 2 | Much | 4 |
| Kall | 3 | Mülheim a. d. Ruhr | 3 |
| Kalletal | 2 | Münster | 4 |
| Kamen | 3 | | |
| Kamp-Lintfort | 4 | N | |
| Kempen | 4 | Netphen | 3 |
| Kerken | 3 | Nettetal | 3 |
| Kerpen | 4 | Neuenkirchen | 2 |
| Kevelaer | 3 | Neuenrade | 3 |
| Kierspe | 4 | Neukirchen-Vluyn | 4 |
| Kirchhundem | 1 | Neunkirchen | 2 |
| Kirchlengern | 2 | Neunkirchen-Seelscheid | 4 |
| Kleve | 2 | Neuss | 5 |
| Köln | 5 | Nideggen | 2 |
| Königswinter | 5 | Niederkassel | 5 |
| Korschenbroich | 3 | Niederkrüchten | 3 |

| | | | |
|--------------------------|---|-----------------|---|
| Niederzier | 3 | Siegen | 3 |
| Nörvenich | 3 | Simmerath | 2 |
| Nottuln | 4 | Soest | 3 |
| Nümbrecht | 3 | Sollingen | 4 |
| O | | Spenge | 3 |
| Oberhausen | 3 | Sprockhövel | 4 |
| Ochtrup | 2 | Stadtlohn | 2 |
| Odenthal | 4 | Steinfurt | 2 |
| Oelde | 3 | Steinhagen | 3 |
| Oer-Erkenschwick | 3 | Steinheim | 1 |
| Oerlinghausen | 3 | Stemwede | 2 |
| Olfen | 2 | Stolberg | 3 |
| Olpe | 2 | Straelen | 3 |
| Olsberg | 2 | Sundern | 3 |
| Overath | 4 | Swisttal | 3 |
| P | | T | |
| Paderborn | 3 | Telgte | 3 |
| Petershagen | 2 | Tönisvorst | 4 |
| Plettenberg | 3 | Troisdorf | 4 |
| Porta Westfalica | 2 | U | |
| Preußisch Oldendorf | 2 | Übach-Palenberg | 3 |
| Pulheim | 5 | Unna | 3 |
| Q/R | | V | |
| Radevormwald | 3 | Velbert | 4 |
| Raesfeld | 3 | Velen | 3 |
| Rahden | 2 | Verl | 3 |
| Ratingen | 4 | Versmold | 2 |
| Recke | 2 | Viersen | 3 |
| Recklinghausen | 3 | Vlotho | 2 |
| Rees | 2 | Voerde | 4 |
| Reichshof | 3 | Vreden | 2 |
| Reken | 2 | W | |
| Remscheid | 4 | Wachtberg | 4 |
| Rheda-Wiedenbrück | 3 | Wadersloh | 2 |
| Rhede | 3 | Waldröhl | 3 |
| Rheinbach | 4 | Waltrop | 3 |
| Rheinberg | 4 | Warburg | 1 |
| Rheine | 3 | Warendorf | 3 |
| Rietberg | 3 | Warstein | 2 |
| Rösrath | 5 | Wassenberg | 3 |
| Rommerskirchen | 3 | Wegberg | 3 |
| Rosendahl | 3 | Weilerswist | 4 |
| Rüthen | 1 | Welper | 2 |
| Ruppichterath | 4 | Wenden | 2 |
| S | | Werdohl | 3 |
| Salzkotten | 2 | Werl | 3 |
| St. Augustin | 5 | Wermelskirchen | 4 |
| Sassenberg | 3 | Werne | 3 |
| Schalksmühle | 4 | Werther | 3 |
| Schermbeck | 3 | Wesel | 4 |
| Schleiden | 3 | Wesseling | 4 |
| Schloß Holte-Stukenbrock | 3 | Westerkappeln | 3 |
| Schmallenberg | 2 | Wetter | 3 |
| Schwalmtal | 3 | Wickede (Ruhr) | 2 |
| Schwelm | 4 | Wiehl | 3 |
| Schwerte | 3 | Willich | 4 |
| Selm | 4 | Wilnsdorf | 3 |
| Senden | 3 | Windeck | 3 |
| Sendenhorst | 3 | Winterberg | 2 |
| Siegburg | 5 | Wipperfürth | 4 |

| | | | |
|------------|---|---------|---|
| Witten | 3 | X | |
| Wülfrath | 3 | Xanten | 3 |
| Wünnenberg | 1 | | |
| Würselen | 4 | Y/Z | |
| Wuppertal | 5 | Zülpich | 3 |

Für die übrigen, nicht in der Tabelle aufgeführten Gemeinden gelten die Mietenstufen der jeweiligen Kreise:

| Kreis | Mietenstufe | Kreis | Mietenstufe |
|--------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Aachen | 4 | Höxter | 1 |
| Borken | 2 | Kleve | 3 |
| Coesfeld | 3 | Lippe | 2 |
| Düren | 3 | Märkischer Kreis | 3 |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 4 | Paderborn | 2 |
| Euskirchen | 2 | Rhein-Sieg-Kreis | entf. |
| Gütersloh | 3 | Siegen-Wittgenstein | 2 |
| Heinsberg | 2 | Steinfurt | 2 |
| Herford | 1 | Warendorf | 3 |
| Hochsauerlandkreis | 1 | Wesel | 3 |

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 |

**Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand
in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006)**

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006

IV B 4 – 31 – 03/2006

Inhaltsübersicht

Einleitung

- 1 Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
 - 1.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
 - 1.3 Art und Höhe der Förderung
 - 1.4 Darlehensbedingungen
 - 1.5 Miete
 - 1.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

- 2 Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
 - 2.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
 - 2.3 Art und Höhe der Förderung
 - 2.4 Darlehensbedingungen
 - 2.5 Entgelt- und Belegungsbindungen; Zweckbindung
 - 2.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

- 3 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten**
 - 3.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
 - 3.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
 - 3.3 Art und Höhe der Förderung
 - 3.4 Darlehensbedingungen
 - 3.5 Miete
 - 3.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

- 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Anlage

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen für Fördermaßnahmen nach den Nummern 1 bis 3 der Förderrichtlinien

- 1 Allgemeines
- 2 Förderempfängerin bzw. Förderempfänger
- 3 Förderantrag
- 4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde
- 5 Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen
- 6 Überwachung der Bindungen
- 7 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung
- 8 Vordrucke und Vertragsmuster

Einleitung

Als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes Nordrhein-Westfalen wird ab 2006 ein investives Bestandsförderprogramm mit drei Schwerpunkten aufgelegt. Dieses soll dazu beitragen, differenzierte Wohnangebote im Bestand insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können.

In diesem Sinne werden bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand in Mietwohnungen ebenso wie in Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert (Nummer 1 der Richtlinien). Darüber hinaus werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung und Modernisierung in bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen gefördert, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen ihrer Bewohner beitragen (Nummer 2 der Richtlinien).

Zur Lösung der aktuellen siedlungsstrukturellen Probleme werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus, die der Verbesserung und Aufwertung von hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre dienen, in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten gefördert. Wohnungspolitisches Ziel ist es, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen zu erreichen (Nummer 3 der Richtlinien).

1 Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

1.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen und Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen gewährt das Land Darlehen aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- von Nr. 1 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO, SGV. NRW. 630)
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237) und
- der Verordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und anderer Maßnahmen des Wohnungswesens (SGV. NRW. 237)

in der jeweils geltenden Fassung.

Förderzweck ist die Anpassung des Wohnraumangebots an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Der Wohnungsbestand soll baulich so umgestaltet werden, dass er möglichst barrierefrei von allen Altersgruppen und insbesondere auch von älteren Menschen genutzt werden kann.

1.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

1.2.1 Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 herzustellen. Bei Bedarf können auch Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18025 Teil 1 gefördert werden. Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren.

Dazu zählen z.B. folgende bauliche Maßnahmen:

- a) barrierefreie Umgestaltung des Bades durch den Einbau einer bodengleichen Dusche, Grundrissveränderungen zur Schaffung der notwendigen Bewegungsflächen sowie weitere Ausstattungsverbesserungen (z.B. unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette, Verlegung von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen),
- b) barrierefreie Umgestaltung der Küchen (z.B. Schaffung der notwendigen Bewegungsflächen),
- c) Einbau neuer, verbreiteter Türen (Innentüren und Wohnungsabschlusstür) sowie von Balkontüren zum Abbau von Türschwellen,
- d) Grundrissänderungen zur Schaffung von notwendigen Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren,
- e) Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,

- f) Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss durch Rampen, Aufzug, Treppenlift oder Umgestaltung eines Nebeneingangs,
- g) Nachrüstung mit elektrischen Türöffnern,
- h) Einbau, Anbau oder Modernisierung eines Aufzugs,
- i) Bau eines neuen Erschließungssystems zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen (z.B. Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege),
- j) Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks.

Weitere notwendige bauliche Maßnahmen, die durch die o. g. Maßnahmen verursacht werden, sind ebenfalls förderfähig.

- 1.2.2 Maßnahmen innerhalb von Wohnungen werden gefördert, wenn gewährleistet ist, dass nach ihrer Durchführung die folgenden Mindestanforderungen erreicht werden: Mindestens ein Wohn- und Schlafräum, die Küche oder Kochnische sowie ein Bad müssen ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleicher Dusche ausgestattet sein. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüge zu erreichen sein.
- 1.2.3 Erdgeschosswohnungen sowie ggf. Aufzug sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein.
- 1.2.4 Der Bau neuer Erschließungssysteme zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen (z.B. Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege) wird in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gefördert, wenn in mindestens 50 v.H. der durch die Baumaßnahmen erschlossenen Wohnungen zeitgleich die Mindestanforderungen nach Nr. 1.2.2 erreicht werden.
- 1.2.5 Gefördert werden auch Maßnahmen und Maßnahmebündel, die nur einzelne Elemente der DIN 18 025 Teil 1 oder Teil 2 umsetzen. Kann eine DIN-gerechte Ausführung nicht komplett und in allen Teilbereichen umgesetzt werden, so ist sicherzustellen, dass eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Vorgaben der Norm abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.
- 1.2.6 Förderfähig sind Maßnahmen in Wohngebäuden mit nicht mehr als vier Vollgeschossen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich vertretbar einfügt.

1.3 Art und Höhe der Förderung

- 1.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten.

- 1.3.2 Das Darlehen beträgt bis zu 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei Wohnungen bis zu 62 Quadratmetern Wohnfläche bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch 50 v.H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Der Darlehenshöchstbetrag ist auf 15.000 Euro pro Wohnung begrenzt. Wird eine Wohnung für Wohngruppen mit älteren und pflegebedürftigen oder behinderten Menschen mit Betreuungsbedarf barrierefrei umgebaut, beträgt dieser Höchstbetrag 30.000 Euro pro Wohnung.
- 1.3.3 Wird ein neues barrierefreies Erschließungssystem (nach Nummer 1.2.1 Buchstabe I) errichtet, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der erschlossenen Wohnungen erhöht werden.
- 1.3.4 Wird erstmalig ein Aufzug eingebaut, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten barrierefreien Wohnungen, die durch den Aufzug erschlossen werden, erhöht werden. Der Erhöhungsbetrag ist auf maximal 46.200 Euro pro Aufzug beschränkt.
- 1.3.5 Werden Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung des privaten Wohnumfelds (Eingangsbereiche, Hof- und Gartenflächen) auf Grundstücken mit Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten durchgeführt, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden.
- 1.3.6 Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen werden nicht bewilligt.

1.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen jährlich mit 6 v.H. zu verzinsen.

Das Darlehen ist jährlich mit 2 v.H. - unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen.

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

1.5 Miete

Werden die Baumaßnahmen in preisgebundenen Wohnungen durchgeführt, so sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) zu beachten. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Miete nach Durchführung der Baumaßnahmen den Anforderungen der Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (VV-II.BV, SMBl. NRW. 238) entspricht und erforderlichenfalls durch eine auflösende Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen.

Werden die Baumaßnahmen in nicht preisgebundenen Wohnungen durchgeführt, so sind Mieterhöhungen im Rahmen von § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zulässig. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass bei der Berechnung des zulässigen Mieterhöhungsbetrags der Zinsvorteil aus dieser Förderung berücksichtigt wird (§ 559 a BGB).

1.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

2 Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

2.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

- 2.1.1 Für die bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen in Nordrhein-Westfalen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 25 Jahre fertig gestellt sind, gewährt das Land Darlehen aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe
- von Nr. 2 dieser Richtlinien in Verbindung mit
 - dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG),
 - dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFüG, SGV. NRW. 237)

- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237)

in der jeweils geltenden Fassung.

Förderzweck ist die bauliche Anpassung und Modernisierung bestehender Altenwohn- und Pflegeheime, die als vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen genutzt werden, zur Anpassung an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten.

- 2.1.2 Es wird die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen (Pflegewohnplätze) nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Pflege-Versicherungsgesetzes (Landespflegegesetz Nordrhein- Westfalen – PFG NW, SGV. NRW. 820) bestimmt sind. Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflegeplätze werden nicht gefördert.

2.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

- 2.2.1 Gefördert werden bauliche Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 1 Nr. 3 und 4 und § 16 Abs. 3 WoFG.

- 2.2.2 Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören z.B.:

- Grundrissänderungen zur Auflösung von langen Fluren und zur Gliederung des Heims in kleinteilige Wohngruppen für in der Regel bis zu 12 Personen,
- Herstellung von barrierefreien Bädern durch Einbau, Umbau oder durch Modernisierung vorhandener Bäder,
- Herstellung von Pflegebädern und Ruheräumen,
- Herstellung von dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsbereichen in den Wohngruppen mit Koch-, Ess- und Wohnbereich,
- Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche mit Terrasse oder Balkon,
- Grundrissänderungen zur Reduzierung des Anteils von Doppelzimmern,
- Herstellung eines barrierefreien Zugangs von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Heim und zu allen Bereichen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden,
- Wohnumfeldmaßnahmen, insbesondere auch die Schaffung von Sinnesgärten für demenziell erkrankte Personen,
- Einbau oder Modernisierung von Aufzügen.

- 2.2.3 Geförderte Heime sollen besondere bauliche und funktionale Qualitäten erreichen:

- Der häufig gegebene Einrichtungs- oder Hotelcharakter bestehender Heime soll zu Gunsten einer baulichen Struktur überwunden werden, die ein haushalts- und familienähnliches Zusammenleben in Wohngruppen erlaubt.

- Die gemeinschaftlichen Koch-, Ess- und Wohnbereiche der Wohngruppen sollen die baulichen Voraussetzungen dafür bieten, dass die Mahlzeitenzubereitung und andere hauswirtschaftliche Leistungen dezentralisiert unter Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern erbracht werden können. Sie sollen in Bezug auf die Gruppengröße ausreichend dimensioniert sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
 - Die Wohngruppen müssen störungsfrei erschlossen werden. Erschließungen, die durch andere Wohngruppen führen, sind unzulässig.
 - Die Grundrisse der Wohngruppen sollen nutzungsflexibel gestaltet werden. Sie sollen nicht nur für vollstationäre Pflege sondern auch für eine eventuelle Folgenutzung als Gruppenwohnungen für ambulant unterstützte Wohngruppen geeignet sein.
 - Die baulichen Maßnahmen sind stimmig aus einem Nutzungskonzept abzuleiten.
 - Die Fenster der Wohnschlaf- und Gemeinschaftsräume sollen bodentief ausgeprägt werden.
 - Jeder Wohnschlafraum soll ein eigenes Bad erhalten.
 - Der Anteil der Einzelzimmer soll nicht unter 80 v.H. liegen.
- 2.2.4 Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind in untergeordnetem Umfang zulässig zur Kompensation von Plätzen, die infolge der Baumaßnahmen entfallen, soweit das Heim hierdurch die Gesamtgröße von 80 Plätzen (geförderte und nicht geförderte Plätze) nicht überschreitet.
- 2.2.5 In Heimen mit mehr als 80 Plätzen soll die Platzzahl verringert werden. Heime mit mehr als 120 verbleibenden Plätzen (geförderte und nicht geförderte Plätze) werden nicht gefördert.
- 2.2.6 Gefördert werden nur Heime, die in Wohngebiete integriert sind und nicht mehr als vier Vollgeschosse haben. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Heime mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich vertretbar einfügt.
- 2.2.7 Die Kombination geförderter und nicht geförderter Plätze in einer Baumaßnahme ist zulässig.
- 2.2.8 Die Vorschriften des PfG NW, insbesondere die Anforderungen der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (Allg-FörderPflegeVO, SGV. NRW. 820) und die Vorschriften des Heimgesetzes (HeimG), insbesondere die Anforderungen der Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung – HeimMinBauV) in den jeweils geltenden Fassungen, bleiben unberührt. Fördervoraussetzung ist eine Bestätigung nach § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO, dass die Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit dem örtlichen Träger der Sozialhilfe abgeschlossen ist.
- 2.2.9 Die teilweise Umstrukturierung einer Pflegeeinrichtung wird nur gefördert, wenn der zuständige überörtliche Sozialhilfeträger bestätigt hat, dass gegen eine separate Berechnung der gesondert berechnungsfähigen betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen (§ 13 Abs. 2 PfG NW) für die

zur Förderung vorgesehenen Pflegewohnplätze keine Bedenken bestehen.

2.3 Art und Höhe der Förderung

- 2.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Kosten.
- 2.3.2 Förderfähig sind die Baukosten ohne Ausstattung/Einrichtung (gem. DIN 276, Kostengruppe 600) abzüglich pauschal 20 v.H. für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen. Dieser Pauschalabzug entfällt, soweit Pflegewohnplätze im Wege des Ausbaus oder der Erweiterung entstehen.
- 2.3.3 Es wird ein Förderdarlehen bis zur Höhe von 50.000 Euro pro Pflegewohnplatz gewährt, maximal aber bis zur Höhe der förderfähigen Kosten, soweit diese nicht durch andere Finanzierungsmittel (Eigenmittel, Fremdmittel, andere Fördermittel) gedeckt werden. Für Heime mit insgesamt nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen kann das Förderdarlehen pro Pflegewohnplatz um bis zu 7.100 Euro erhöht werden.
- 2.3.4 Sofern die geförderten Pflegewohnplätze mit Restvaluten früherer Förderungen aus Wohnungsbauförderungsmitteln (Wfa-Mittel) belastet sind, darf die Summe dieser Restvaluten und des Förderdarlehens nach Nr. 2.3.3 den Höchstbetrag von 50.000 Euro pro Platz, bei Heimen mit nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen 57.100 Euro pro Platz, nicht übersteigen. Maßgeblicher Stichtag für die Berechnung dieser Restvaluten ist der auf die Bewilligung folgende nächste Leistungstermin. Förderdarlehen und Restvaluten werden in einem Gesamtdarlehen zusammengefasst. Über die Summe aus Förderdarlehen und Restvaluten wird ein neuer Darlehensvertrag zu den aktuell gültigen Darlehensbedingungen und Förderkonditionen geschlossen. Der Darlehensanteil, der auf die Restvaluten entfällt, gelangt nicht zur Auszahlung. Er wird nach Erteilung der Förderzusage mit den bestehenden Konten verrechnet.
- 2.3.5 Neben dem Darlehen nach Nummer 2.3.3 können Zusatzdarlehen gewährt werden:
 - 2.3.5.1 für die Herstellung von Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind (z. B. Sinnesgärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen), in Höhe von 75 v.H. der Herstellungskosten, maximal 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche,
 - 2.3.5.2 für den Einbau von Pflegebädern in Höhe von 20.000 Euro pro Pflegebad und
 - 2.3.5.3 für den Einbau eines Aufzugs, der für den Liegendtransport geeignet ist, in Höhe von 3000 Euro pro Pflegewohnplatz, der durch den Aufzug erschlossen wird, maximal in Höhe von 60.000 Euro pro Liegendaufzug.
- 2.3.6 Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle 100 Euro aufgerundet.

2.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der Bindung ab Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen mit jährlich 6 v.H. zu verzinsen.

Das Darlehen ist mit jährlich 4 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Bei der Umwandlung in Mietwohnraum nach Nr. 2.5.3 wird die Tilgung auf Antrag auf bis zu 1 v.H. p.a. gemindert.

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und der Darlehensnehmerin bzw. dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt.

2.5 Entgelt- und Belegungsbindungen; Zweckbindung

- 2.5.1 Geförderte Pflegewohnplätze unterliegen für die Dauer von 20 Jahren folgenden Bindungen: Sie dürfen für die Dauer der Belegungsbindung nur an Personen vergeben werden, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt.
- 2.5.2 Das Förderdarlehen ist bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Gesonderten Berechnungsverordnung (GesBerVO, SGV. NRW. 820) entgeltmindernd zu berücksichtigen. Für den Fall, dass die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst betreibt, ist er bzw. sie zu verpflichten,
- die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Bindung an einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung im Sinne von § 8 Abs. 5 PFG NW zu vermieten und

- im Mietvertrag mit dem Betreiber höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete (ohne Berücksichtigung der Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) zu vereinbaren und
- während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen.

2.5.3 Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Zweckbindung beendet wird, sind die geförderten Pflegewohnplätze für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 der VO WoFG NRW zu überlassen. Im Mietvertrag darf höchstens die Miete vereinbart werden, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Platzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare, nach WoFG geförderte Mietwohnung für Berechtigte innerhalb der Einkommensgruppe gemäß § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW zulässig ist.

2.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

2.6.1 Anträge zu Vorhaben, bei denen

- Fördernehmer und Betreiber nicht identisch sind (Investorenmodell) oder
- nur ein Teil der vorhandenen Heimplätze gefördert werden soll oder
- aus anderen Gründen Beratungs- und Klärungsbedarf besteht,

legen die Bewilligungsbehörden dem Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) mit einer Stellungnahme zur Abstimmung vor.

2.6.2 Für Vorhaben, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, fordern die Bewilligungsbehörden beim MBV die Fördermittel projektbezogen an. Der Anforderung sind der Förderantrag, die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen.

2.6.3 Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

3 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

3.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Sozialwohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder in hochgeschossigen Wohngebäuden

der 1960er und 1970er Jahre mit besonderen Problemen gewährt das Land aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens Darlehen nach Maßgabe

- von Nr. 3 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG),
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237)
- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237)

in der jeweils geltenden Fassung.

3.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

3.2.1 Förderfähig sind Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre, die zum Zeitpunkt der Förderzusage noch mindestens fünf Jahre den öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen.

3.2.2 Förderfähig sind folgende baulichen Maßnahmen:

- Neugestaltung der Eingangsbereiche (z.B. Um- und Anbau, Einbau von Portierslogen) in hochgeschossigen oder hochverdichteten Gebäudeformen, in denen über einen Aufgang mehr als 40 Wohnungen erschlossen werden,
- Umbau von Räumen oder Wohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen und/oder Gemeinschaftsräumen, Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen,
- Verbesserung der inneren Erschließung (z.B. Durchtrennung langer Erschließungsflure und (Neu-)Erschließung der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus, Umbau von Kellergeschossen zur Beseitigung von Angsträumen und schlecht einsehbaren Bereichen),
- Einbau von zusätzlichen Aufzuganlagen, Modernisierung technisch veralteter Aufzuganlagen (ohne Instandsetzung),
- Einbau und Modernisierung von Sprechanlagen, Einbau von Überwachungsanlagen und/oder Notrufsystemen,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken wie z.B.: Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen. Dazu zählen auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

Zur Umstrukturierung von Wohnanlagen kann das MBV im Einzelfall der Förderung weiterer baulicher Maßnahmen zustimmen.

3.2.3 Die Förderung setzt voraus, dass für die Dauer der Bindungen ein integriertes Bewirtschaftungskonzept durchgeführt wird, über das die Bewilligungsbehörde, der Investor und das MBV Einver-

nehmen herstellen. Das Konzept ist dem Antrag beizufügen und muss Aussagen zu folgenden Eckpunkten enthalten:

- a) Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und sozialen Kontrolle (z.B. Einsatz von Portiersdiensten, von verstärkten Hausmeisterdiensten und/oder Überwachungsanlagen). Organisation und Finanzierung dieser Maßnahmen. Diese sind spätestens ab Fertigstellung der Baumaßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Laufzeit der Darlehen zu organisieren.
- b) Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Mietentwicklung: Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, Angaben zur aktuellen Vergleichsmiete.
- c) Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen. Angaben zu geplanten Betriebskostensenkungen (Müllentsorgung, Energiekosten u.a.).
- d) Belegungskonzept.
- e) Information und Beteiligung der Mieter.
- f) Zusätzliche Angaben zur zukünftigen Weiterentwicklung der Siedlung bzw. Wohnanlage.

3.3 Art und Höhe der Förderung

- 3.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Antellsfinanzierung der förderfähigen Baukosten.
- 3.3.2 Das Darlehen beträgt bis zu 150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch 50 v.H. der anerkannten förderfähigen Baukosten.
- 3.3.3 Wird erstmalig ein (zusätzlicher) Aufzug errichtet, kann das Darlehen um bis zu 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen, die durch den Aufzug erschlossen werden, erhöht werden. Der Erhöhungsbetrag ist auf maximal 46.200 Euro pro Aufzug beschränkt (Höchstbetrag).
- 3.3.4 Wird das private Wohnumfeld verbessert, kann das Darlehen um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden. Daneben dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.
- 3.3.5 Das nach den Nummern 3.3.2 bis 3.3.4 berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen werden nicht bewilligt.

3.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen jährlich mit 6 v.H. zu verzinsen.

Das Darlehen ist jährlich mit 2 v.H. - unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen.

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

3.5 Miete

Da die geförderten Maßnahmen in preisgebundenem Wohnraum durchgeführt werden, sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) zu beachten. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Miete nach Modernisierung den Anforderungen der Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (VV-II.BV, SMBl. NRW. 238) entspricht und erforderlichenfalls durch eine auflösende Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen.

Entfällt die Preisbindung während des Zeitraums bis zum Ende der Zinsverbilligung nach Nummer 3.4, darf höchstens die Miete vereinbart werden, die zum Zeitpunkt des Wegfalls der Preisbindung für eine vergleichbare, nach WoFG geförderte Mietwohnung für Berechtigte innerhalb der Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW zulässig ist.

3.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

Für Vorhaben, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, fordern die Bewilligungsbehörden projektbezogen die Fördermittel beim MBV an. Der Anforderung ist eine Darstellung der zu fördernden Maßnahmen und das Bewirtschaftungskonzept mit einem Prüfvermerk beizufügen. Die Einhaltung des Bewirtschaftungskonzeptes nach Nr. 3.2.3 ist darlehensrechtlich zu sichern.

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

4 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten am 26.01.2006 in Kraft. Sie sind befristet bis zum 31.12.2010.

Anlage:

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen für Fördermaßnahmen nach den Nummern 1 bis 3 der Förderrichtlinien

1 Allgemeines

- 1.1 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die zuständige Bewilligungsbehörde (§ 2 Abs. 1 WBFG) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.
- 1.2 Neben der Förderung nach diesen Richtlinien können die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt werden. Die Summe der Fördermittel darf die Summe der Baukosten nicht übersteigen. Die Kumulation von Förderungen nach diesen Richtlinien mit anderen Förderungen aus dem Landeswohnungsbauvermögen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Maßnahmen nach Nr. 1 der Förderrichtlinien können jedoch mit Maßnahmen nach Nr. 3 der Förderrichtlinien kombiniert werden, sofern sie nicht deckungsgleich sind.
- 1.3 Bei Fördermaßnahmen nach den Nummern 2 und 3 der Förderrichtlinien gehen im Falle eines Eigentümerwechsels die Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf den Rechtsnachfolger über (§ 13 Abs. 3 WoFG).

2 Förderempfängerin bzw. Förderempfänger

- 2.1 Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerin/Eigentümer, als Erbbauberechtigte oder als sonstige dinglich Verfügungsberechtigte gewährt.
- 2.2 Die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger muss die Voraussetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 4 WoFG und § 11 Abs. 3 Satz 2 WoFG erfüllen. Zu den persönlichen Voraussetzungen, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, fordert die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme der Wfa an und verwendet diese als ihre Entscheidung. Beträgt das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Wfa nicht mehr als 50.000 Euro, prüft die Bewilligungsbehörde diese Voraussetzungen. Bei Eigentumsmaßnahmen kann die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.

3 Förderantrag

- 3.1 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 ggf. unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet.
- 3.2 Die voraussichtlichen Kosten der beantragten Fördermaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit. Bei Fördermaßnahmen nach Nr. 2 der Förderrichtlinien gilt die Abstimmungsbestätigung nach § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO als Bestätigung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit und der Angemessenheit der Baukosten.
- 3.3 Die Bewilligungsbehörde holt - soweit erforderlich - die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher Hinsicht ein. Bei Gebäuden, die Denkmäler sind oder in Denkmalbereichen liegen, hat die Bewilligungsbehörde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Denkmalbehörde beizufügen.
- 3.4 Die Bewilligungsbehörde hat das Objekt im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen.
- 3.5 Die Bewilligungsbehörde kann in einen Maßnahmebeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und wenn der Nachweis oder die Glaubhaftmachung der wesentlichsten Fördervoraussetzungen einschließlich der Sicherung der Gesamtfinanzierung geführt ist. Der Bescheid ist schriftlich zu erteilen und muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel begründet.
- 3.6 Es werden keine Maßnahmen gefördert,
 - 3.6.1 mit denen schon begonnen worden ist (Maßnahmebeginn ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Liefervertrags) oder
 - 3.6.2 die an Wohngebäuden durchgeführt werden sollen, für die ein Bewilligungsbescheid bzw. eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist oder
 - 3.6.3 denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen oder
 - 3.6.4 die an Wohngebäuden mit Missetänden oder Mängeln im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden.

4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde

- 4.1 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 Wfa gemäß § 15 WBFG oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

- 4.2 Die Förderzusage nach Nr. 2 der Förderbestimmungen muss einen Vorbehalt zu Gunsten der berechtigten Zielgruppe enthalten und die Pflegewohnplätze, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.
- 4.3 Liegen die Fördervoraussetzungen vor, übersendet die Bewilligungsbehörde der Wfa die Entscheidung mit Begründung sowie eine Ausfertigung des geprüften Antrags mit Bearbeitungsvermerken. Die Wfa erstellt im Wege der automatisierten Datenverarbeitung die Förderzusage im Namen der Bewilligungsbehörde. Sie übersendet jeweils eine Ausfertigung der Förderzusage der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller und der Bewilligungsbehörde. Bei Fördermaßnahmen nach Nr. 2 und 3 der Förderrichtlinien erhält zusätzlich die gemäß § 2 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen zuständige Stelle eine Ausfertigung. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller erhält zugleich ein Formular für die Anzeige der Fertigstellung.
- 4.4 Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge eines Kalenderjahres bei der Wfa ist der 1. Dezember.
- 4.5 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 2 Abs. 2 WBFG benannt sind, beantragt die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und der Entscheidung mit Begründung (Nr. 4.3). Die Zustimmungentscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.
- 4.6 Die Förderzusage wird unwirksam, wenn die Maßnahmen nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen sind. Bei Maßnahmen nach Nr. 2 der Förderrichtlinien beträgt diese Frist 48 Monate.
- 4.7 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind der Wfa durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die Wfa über den Rücknahme- oder Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.
- 4.8 Auf Verlangen gibt die Bewilligungsbehörde der Wfa Auskünfte über Vorgänge, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 15 WBFG von Bedeutung sein können, und legt die Bewilligungsakten vor.

5 Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen

- 5.1 Abweichungen von den Unterlagen, die der Bewilligung zugrunde liegen, sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

- 5.2 Die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer hat bis zum Ablauf einer Frist, die die Bewilligungsbehörde setzt, dieser die Fertigstellung nach dem vorgeschriebenen Muster anzuzeigen. Die Frist endet maximal zwei Jahre nach Erteilung der Förderzusage. Bei Maßnahmen nach Nr. 2 der Förderrichtlinien endet diese Frist nach maximal drei Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann die gesetzte Frist auf Antrag um ein Jahr verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. Eine Fristverlängerung ist der Wfa mitzuteilen. Die Wfa überwacht die Fristen zentral und erteilt im Auftrag der Bewilligungsbehörde einen entsprechenden Änderungsbescheid.
- 5.3 Die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer hat mit der Anzeige der Fertigstellung einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige unverzüglich vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen. Werden beantragte und bewilligte Maßnahmen nicht durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen.
- 5.4 Die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer hat auf Verlangen der Bewilligungsbehörde oder der zuständigen Stelle Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen beim Antragsteller Belege im Original vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde, die Wfa oder den Landesrechnungshof bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Es steht im Ermessen dieser Behörden, die Vorlage zu verlangen. Die Vorlage ist immer dann zu fordern, wenn
- der Verdacht besteht, dass Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind oder
 - der Verdacht besteht, dass die Anzeige über die Aufstellung der Kosten unrichtige Angaben enthält oder
 - die Anzeige über die Kostenaufstellung von den Kostenansätzen des Antrags erheblich abweicht.

6 Überwachung der Bindungen

- 6.1 Die nach § 2 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen zuständigen Stellen haben bei einer Förderung nach Nr. 2 der Förderrichtlinien die geförderten Pflegewohnplätze zur Überwachung der Entgelt- und Belegungsbindungen in einer Objektkartei

oder -datei zu erfassen. Die Kartei (Datei) muss mindestens folgende Merkmale und deren Veränderung kenntlich machen:

- Förderobjekt (Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen der Förderzusage, Jahr des Abschlusses der geförderten Maßnahme),
- sofern der Eigentümer nicht zugleich Betreiber ist: Name und Anschrift des Betreibers,
- geförderte Pflegewohnplätze (Lage im Gebäude, Beginn und Ende der Belegungsbindungen),
- Art und Zeitpunkt einer Kontrolle.

Die Kartei (Datei) ist bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr des Auslaufens der Bindungen aufzubewahren.

- 6.2 Bei einer Förderung von preisgebundenen Wohnungen nach Nr. 1 oder Nr. 3 der Förderrichtlinien ist die nach den Kontroll-Richtlinien (Anlage 1 zu Nr. 2.1 VV-WoBindG, SMBl. NRW. 238) zu führende Bestandskartei (Datei) entsprechend zu aktualisieren.
- 6.3 Soweit im Einzelfall begründeter Anlass zu der Annahme besteht, dass gegen die Verpflichtung zur Entgelt- oder Belegungsbindung verstoßen wurde, hat die zuständige Stelle den Sachverhalt aufzuklären und die Wfa zu unterrichten.

7 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

- 7.1 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind Aufgaben der Wfa (§ 11 Abs. 1 WBFG).
- 7.2 Zur Sicherung der bewilligten Mittel ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an rangbereiter Stelle zu erfolgen hat. Die Wfa kann von den für die Sicherung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere bei nicht ausreichender dinglicher Sicherstellung zusätzliche Anforderungen stellen. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.
- 7.3 Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherr, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und 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, Bauherr, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmer, kann von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden, wenn die Gemeinde oder eine andere öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft abgibt.
- 7.4 Von einer Sicherung der Darlehen durch eine Hypothek oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden, wenn die Darlehensnehmerin bzw. der Darlehensnehmer sich der Wfa gegenüber

verpflichtet, eine mögliche Sicherung durch eine Hypothek nicht durch eine Verpfändung des als Pfandobjekt in Betracht kommenden Grundstücks für eine andere Verbindlichkeit oder durch seine Veräußerung zu verhindern. Dies gilt nur für Darlehen, die für selbstgenutztes Wohneigentum zugesagt werden und den Betrag von 11.000 Euro nicht übersteigen.

7.5 Die Darlehen werden ausgezahlt, wenn

- der Darlehensvertrag abgeschlossen ist,
- die zur Sicherstellung der Darlehen erforderlichen Erklärungen abgegeben worden sind,
- ggf. die zur Sicherung der bewilligten Darlehen bestimmten Hypotheken in das Grundbuch eingetragen worden sind,
- die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger der Wfa nachgewiesen hat, dass eine Gebäudeversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen ist und
- erforderlichenfalls die Baugenehmigung vorliegt.

7.6 Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf ein von der Fördernehmerin bzw. dem Fördernehmer benanntes Konto

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 v.H. bei Maßnahmebeginn und
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 v.H. nach Fertigstellung der Maßnahme.

Maßnahmebeginn und Fertigstellung sind jeweils durch die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger und die Architektin bzw. den Architekten zu bestätigen.

8 Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wfa erstellt und vom MBV genehmigt und bekannt gemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des MBV nicht abgeändert werden.