



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2001 Nr. 14](#)  
Veröffentlichungsdatum: 12.03.2001  
Seite: 352



## Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB -

---

2370

### Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB -

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport vom 17. 1. 2001  
- IV A 2 -2010-49/2001

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 30.09.1997 - IV A 2 - 2010-1155/97 - (SMBl. NRW) wird wie folgt geändert:

1.

Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2.3 wird das Wort "Zweiten" durch das Wort "Dritten" ersetzt; nach dem Wort "Förderungsweg" werden die Wörter "(Vereinbarte Förderung)" angefügt.

b) In Nummer 3.4 wird das Wort "Zweiter" durch das Wort "Dritter" ersetzt.

2.

Nummer 1.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter "Das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) unterscheidet Förderungsmaßnahmen" durch die Wörter "Gefördert werden Maßnahmen" ersetzt.

b) Satz 1 Buchstabe b) wird gestrichen; aus Buchstabe c) wird Buchstabe b).

c) In Satz 2 wird das Wort "Zweiten" durch das Wort "Dritten" ersetzt.

3.

In Nummer 2.11 wird Satz 1 wie folgt neu gefaßt:

Miet- und Genossenschaftswohnungen werden mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln (Erster Förderungsweg) und mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln (Dritter Förderungsweg) gefördert.

4.

In Nummer 2.131 werden die Wörter "Bau- und Aufwendungsdarlehen" durch das Wort "Baudarlehen" ersetzt.

5.

In Nummer 2.242 Satz 2 werden "§ 1 Abs. 3" durch "§ 1 Abs. 4" und die Wörter " ,zur Zeit in der Fassung vom 30. September 1992 (BGBl. I. S. 1686); für die Stadt Köln beträgt die Höchstdurchschnittsmiete 9,35 Deutsche Mark" durch die Wörter "(vergleiche Anlage)" ersetzt.

6.

Nummer 2.3 wird wie folgt neu gefasst:

2.3

Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Dritten Förderungsweg (Vereinbarte Forderung)

2.31

Zum Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen können Baudarlehen auf der Grundlage des § 88 d) II. WoBauG aus nicht öffentlichen Mitteln zu Gunsten von Wohnungssuchenden gewährt werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 15 Jahre gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes. Die allgemeinen Bedingungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Nummern 1 bis 1.66, 1.8 bis 2.123, 2.14 bis 2.156 und 7 bis 8.36 sind anzuwenden.

2.32

Das Baudarlehen beträgt 1.100 Deutsche Mark pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei der Ermittlung des Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nummer 2.122 Sätze 5 und 6 genannten Wohnflächen zu Grunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

2.33

Für das Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

a) das Baudarlehen ist für die Dauer von 15 Jahren seit Leistungsbeginn zinslos und danach mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken nach näherer Maßgabe des Darlehensvertrages zu verzinsen;

b) das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen;

c) für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v.H. des Baudarlehens und im Zeitraum von 15 Jahren ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. des Baudarlehens zu zahlen;

d) Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

e) Wird das Darlehen außerplanmäßig vollständig zurück gezahlt, bleiben die Belegungs- und Mietpreisbindungen bis zum Ablauf von 15 Jahren seit Bezugsfertigkeit bestehen.

Die weiteren Darlehensbedingungen sind dem nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen. Nummer 2.231 gilt entsprechend.

Die Bedingungen für Fremdmittel nach Nummer 1.732 Buchstaben a) und b) sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Hypothek zur Sicherung des Baudarlehens und die vorrangigen Grundpfandrechte zusammen nicht mehr als 75 v.H. der Gesamtkosten betragen.

#### 2.34

Im Bewilligungsbescheid darf höchstens eine Miete festgelegt werden, die die erzielbare Miete für eine gleichwertige Neubauwohnung um mindestens 20 v.H. unterschreitet und nicht höher als 11,50 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich ist. Neben dieser Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten gem. § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) erhoben werden.

#### 2.35

Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit bis zum Ablauf von 15 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes

a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete nicht übersteigt;

b) im Rahmen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nur eine Miete zu fordern, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v.H. für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

#### 2.36

Die Miete, die sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung nicht überschritten werden.

#### 2.37

Im Darlehensvertrag ist zu vereinbaren, daß die Mieterin oder der Mieter sich auf die

Mietpreisregelungen in Nummern 2.34 bis 2.36 berufen kann. Sie oder er ist berechtigt, von der Vermieterin oder dem Vermieter die Rückzahlung von Mietbeträgen zu verlangen, soweit bei Abschluss des Mietvertrages oder im Verlauf des Mietverhältnisses eine Miete vereinbart worden ist, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen übersteigt. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, die Rechte der Mieterin oder des Mieters nach Satz 2 in den Mietvertrag aufzunehmen. Im Falle der Veräußerung bestehen diese Rechte gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger fort.

#### 2.38

Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, der Bewilligungsbehörde auf Verlangen den Mietvertrag vorzulegen. Die Verpflichtung ist als Auflage in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Auflage ist im Wege des Verwaltungszwangs vollziehbar.

#### 2.39

Die Bauherrin oder der Bauherr hat sich im Antrag auf Bewilligung des Baudarlehens und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit bis zum Ablauf von 15 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes an, die geförderten Wohnungen nur Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt. Soweit die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es zulassen, kann die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid die Zweckbindung der Wohnung zugunsten von Wohnungssuchenden festlegen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt. Die Verpflichtung zur Wohnungsüberlassung gilt sowohl bei der erstmaligen Vermietung nach Bezugsfertigkeit als auch bei der Wiederbelegung frei gewordener Wohnungen. Sobald voraussehbar ist, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Der Runderlass zur Regelung der Zweckbestimmung der Wohnungen des Zweiten und Dritten Förderungsweges ist zu beachten.

#### 7.

Nummer 3.11 Buchstaben b) und c) werden wie folgt neu gefaßt:

b) Darlehen nach der Richtlinie zur Modernisierung von Wohnraum in der jeweils geltenden Fassung (SMBl.NW. 2375) und

c) in Historischen Stadt- und Ortskernen sowie in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf Zuwendungen nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung in der jeweils geltenden Fassung (SMBl.NW.2313)

#### 8.

In Nummer 3.12 wird die Nummer 3.42 durch die Nummer 3.4 ersetzt.

#### 9.

In Nummer 3.24 werden die Wörter "oder der nicht öffentlichen Mittel nach Nummer 3.4" und die Wörter "bzw. 2.37" gestrichen.

#### 10.

Nummer 3.31 wird wie folgt geändert:

a) Die Tabelle wird wie folgt ergänzt:

--

je Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche 60 DM

b) Nach der Tabelle werden folgende Sätze angefügt:

Das Zusatzdarlehen nach Ziffer 4 der Tabelle wird gewährt, soweit es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehraufwendungen erforderlich ist. Gegenstand der Förderung sind nur Wohngebäude, die

a) von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadterneuerungsgebiet liegen,

b) ein Denkmal sind oder

c) in einem Denkmalbereich liegen.

Das Zusatzdarlehen nach Ziffer 5 der Tabelle wird gewährt, soweit es zur Deckung des Mehraufwandes für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken erforderlich ist. Zu den Maßnahmen gehören auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

Gegenstand der Förderung sind nur geschlossene Siedlungsbereiche mit mindestens 30 Wohneinheiten.

Neben den Zusatzdarlehen nach Ziffer 4 und 5 der Tabelle dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

11.

Nummer 3.4 wird wie folgt neu gefasst:

3.4

Förderung mit nicht öffentlichen Mitteln (Vereinbarte Förderung)

Gemäß § 88 d) II. WoBauG wird aus nicht öffentlichen Mitteln entsprechend Nummer 2.3 ein Baudarlehen in Höhe von 700 DM pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Bei Aufstockung eines Gebäudes kann das Baudarlehen entsprechend Nummer 3.32 um 35 v.H., bei dem Anbau an ein Gebäude um 40 v.H. erhöht werden. In den Fällen der Nummer 3.33 beträgt das Baudarlehen 1.100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche.

Zusätzlich können Darlehen zur Deckung des städtebaulich bedingten Mehraufwandes und des Mehraufwandes zur Gestaltung privater Haus- und Hofflächen entsprechend Nummer 3.31 gewährt werden.

12.

In Nummer 5.61 wird nach Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:

"Nummer 5.15 gilt entsprechend."

13.

In Nummer 5.92 Buchstabe a) werden die Wörter "oder der Antragsteller" ersetzt durch die Wörter " ,der Antragsteller oder ein/e zum Haushalt gehörende/r Familienangehörige/r".

14.

In Nummer 7.21 wird Satz 2 gestrichen.

15.

Nummern 8.5 und 8.6 werden gestrichen.

16.

In Nummer 10.1 wird das Datum "1. Februar 2000" durch das Datum "1. Februar 2001" ersetzt.

17.

Nummer 10.21 wird wie folgt neu gefasst:

Auf Anträge zur Förderung des Neubaus, des Ausbaus oder der Erweiterung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (einschließlich Gemeinschaftsräumen), die vor dem 1. Januar 2001 gestellt worden sind, finden die WFB nebst Anlagen in der Fassung vom 12. Januar 2000 sowie die Mietstufen nach der Anlage 1 zu § 1 der Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1992 Anwendung.

18.

Nummer 4.2 Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) In Buchstabe c) wird der zweite Halbsatz des Satzes 2 wie folgt neu gefasst:

"darf die zulässige Miete (Nummer 2.34) zuzüglich Umlagen nicht übersteigen."

b) In Buchstabe e) werden nach dem Wort "Zweiten" die Wörter "und Dritten" eingefügt.

19.

Der Anhang: Mietstufen für Gemeinden nach § 1 Abs. 3 WoGV wird wie folgt neu gefasst:

Anhang: Mietstufen für Gemeinden nach § 1 Abs. 4 WoGV Nordrhein - Westfalen

Gemeinde	Mietenstufe
<b>A</b>	
Aachen	4

Ahaus	1
Ahlen	3
Aldenhoven	3
Alfter	4
Alpen	2
Alsdorf	3
Altena	3
Anröchte	2
Arnsberg	2
Ascheberg	3
Attendorn	2
Augustdorf	2
<b>B</b>	
Bad Berleburg	2
Bad Driburg	1
Bad Honnef	3

Bad Laasphe	2
Bad Lippspringe	3
Bad Münstereifel	3
Bad Oeynhausen	3
Bad Salzuflen	3
Bad Sassendorf	2
Baesweiler	2
Balve	2
Beckum	2
Bedburg	3
Bedburg-Hau	1
Bergheim	3
Bergisch Gladbach	5
Bergkamen	3
Bergneustadt	3
Bestwig	2
Beverungen	1

Bielefeld	3
Billerbeck	2
Blomberg	2
Bocholt	3
Bochum	3
Bönen	2
Bonn	5
Borchen	1
Borken	2
Bornheim	4
Bottrop	3
Brakel	1
Brilon	1
Brüggen	3
Brühl	4
Bünde	2
Büren	1

Burbach	2
Burscheid	4
<b>C</b>	
Castrop-Rauxel	3
Coesfeld	3
<b>D</b>	
Datteln	3
Delbrück	2
Detmold	3
Dinslaken	3
Dormagen	4
Dorsten	3
Dortmund	3
Drensteinfurt	2

Drolshagen	1
Dülmen	3
Düren	3
Düsseldorf	5
Duisburg	3
<b>E</b>	
Eitorf	3
Elsdorf	3
Emmerich	2
Emsdetten	3
Engelskirchen	4
Enger	2
Ennepetal	3
Ennigerloh	2
Ense	2
Erfstadt	3

Erkelenz	3
Erkrath	4
Erwitte	2
Eschweiler	3
Espelkamp	2
Essen	3
Euskirchen	3
Extertal	1
<b>F</b>	
Finnentrop	1
Frechen	4
Freudenberg	3
Fröndenberg	3
<b>G</b>	

Gangelt	1
Geilenkirchen	2
Geldern	3
Gelsenkirchen	2
Gescher	1
Geseke	2
Gevelsberg	3
Gladbeck	3
Goch	2
Grefrath	3
Greven	3
Grevenbroich	3
Gronau	2
Gütersloh	2
Gummersbach	3
<b>H</b>	

Haan	3
Hagen	3
Halle	2
Haltern	3
Halver	4
Hamm	3
Haminkeln	2
Harsewinkel	2
Hattingen	3
Havixbeck	3
Heiligenhaus	4
Heinsberg	2
Hemer	3
Hennef(Sieg)	4
Herdecke	4
Herford	3
Herne	2

Herten	3
Herzebrock-Clarholz	3
Herzogenrath	3
Hiddenhausen	2
Hilchenbach	3
Hilden	4
Hille	2
Hörstel	2
Hövelhof	2
Höxter	1
Holzwickede	3
Horn-Bad Meinberg	2
Hückelhoven	2
Hückeswagen	4
Hüllhorst	2
Hünxe	3
Hürth	4

<b>I</b>	
Ibbenbüren	3
Iserlohn	3
Isselburg	2
Issum	2
<b>J</b>	
Jüchen	3
Jülich	3
<b>K</b>	
Kaarst	4
Kalkar	2
Kall	3
Kalletal	1
Kamen	3

Kamp-Lintfort	3
Kempen	3
Kerken	2
Kerpen	4
Kevelaer	2
Kierspe	3
Kirchhundem	1
Kirchlengern	2
Kleve	2
Köln	5
Königswinter	5
Korschenbroich	3
Krefeld	4
Kreuzau	2
Kreuztal	3
Kürten	3

<b>L</b>	
Lage	2
Langenfeld	4
Langerwehe	2
Leichlingen	4
Lemgo	2
Lengerich	2
Lennestadt	1
Leopoldshöhe	2
Leverkusen	4
Lichtenau	1
Lindlar	3
Linnich	2
Lippetal	2
Lippstadt	2
Löhne	2
Lohmar	4

Lotte	3
Lübbecke	2
Lüdenscheid	4
Lüdinghausen	3
Lügde	1
Lünen	3
<b>M</b>	
Marienheide	3
Marl	3
Marsberg	1
Mechernich	3
Meckenheim	4
Meerbusch	4
Meinerzhagen	3
Menden	3
Meschede	2

Mettingen	2
Mettmann	4
Minden	3
Möhnesee	1
Mönchengladbach	3
Moers	3
Monheim	5
Monschau	2
Morsbach	2
Much	3
Mühlheim a. d. Ruhr	3
Münster	4
<b>N</b>	
Netphen	3
Nettetal	3
Neuenkirchen	2

Neuenrade	3
Neukirchen-Vluyn	4
Neunkirchen	2
Neunkirchen-Seelscheid	3
Neuss	4
Nideggen	2
Niederkassel	5
Niederkrüchten	2
Niederzier	2
Nörvenich	3
Nottuln	3
Nümbrecht	3
<b>O</b>	
Oberhausen	3
Ochtrup	2
Odenthal	4

Oelde	2
Oer-Erkenschwick	3
Oerlinghausen	3
Olfen	2
Olpe	2
Olsberg	2
Overath	4
<b>P</b>	
Paderborn	2
Petershagen	2
Plettenberg	4
Porta Westfalica	2
Preußisch Oldendorf	1
Pulheim	4
<b>Q/R</b>	

Radevormwald	3
Raesfeld	2
Rahden	2
Ratingen	4
Recke	2
Recklinghausen	3
Rees	2
Reichshof	2
Reken	2
Remscheid	3
Rheda-Wiedebrück	2
Rhede	2
Rheinbach	4
Rheinberg	4
Rheine	3
Rietberg	2
Rösrath	4

Rommerskirchen	3
Rosendahl	3
Rüthen	1
<b>S</b>	
Salzkotten	2
St. Augustin	4
Sassenberg	2
Schalksmühle	4
Schermbeck	2
Schleiden	3
Schloß Holte-Stukenbrock	2
Schmallenberg	1
Schwalmtal	3
Schwelm	3
Schwerte	3
Selm	4

Senden	3
Sendenhorst	2
Siegburg	4
Siegen	3
Simmerath	2
Soest	2
Solingen	4
Spenge	2
Sprockhövel	3
Stadtlohn	1
Steinfurt	3
Steinhagen	2
Steinheim	1
Stemwede	1
Stolberg	3
Straelen	3
Sundern	3

Swisttal	3
<b>T</b>	
Telgte	3
Tönisvorst	4
Troisdorf	4
<b>U</b>	
Übach-Palenberg	3
Unna	3
<b>V</b>	
Velbert	3
Velen	2
Verl	3
Versmold	2
Viersen	3

Vlotho	2
Voerde	3
Vreden	1
<b>W</b>	
Wachtberg	4
Wadersloh	1
Waldbröl	3
Waltrop	3
Warburg	1
Warendorf	2
Warstein	2
Wassenberg	2
Wegberg	3
Weilerswist	3
Welver	2
Wenden	1

Werdohl	3
Werl	2
Wermelskirchen	3
Werne	3
Werther	2
Wesel	3
Wesseling	4
Westerkappeln	2
Wetter	3
Wickede ( Ruhr )	2
Wiehl	3
Willich	3
Wilnsdorf	2
Windeck	2
Winterberg	1
Wipperfürth	4
Witten	3

Wülfrath	3
Wünnenberg	1
Würselen	3
Wuppertal	4
<b>X</b>	
Xanten	2
<b>Y/Z</b>	
Zülpich	3

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

<b>Kreis</b>	<b>Mietenstufe</b>
Aachen	3
Borken	1
Coesfeld	3
Düren	2

Ennepe-Ruhr-Kreis	3
Euskirchen	2
Gütersloh	2
Heinsberg	2
Herford	1
Hochsauerlandkreis	1
Höxter	1
Kleve	2
Lippe	1
Märkischer Kreis	3
Paderborn	1
Rhein-Sieg-Kreis	3
Siegen-Wittgenstein	2
Steinfurt	2
Warendorf	2
Wesel	2

[MBI. NRW. 2001 S. 352](#)