



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2011 Nr. 5](#)
Veröffentlichungsdatum: 23.02.2011
Seite: 47



Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr– VIII.2-2010-2/11 – v. 27.1.2011

2370

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

RdErl. des Ministeriums für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr– VIII.2-2010-2/11 –
v. 27.1.2011

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.1.2006, zuletzt geändert durch RdErl. v. 1.9.2010 (SMBl. NRW. 2370), wird wie folgt geändert:

1.

Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 wird das Wort „genutztem“ durch das Wort „genutzten“ ersetzt.
- b) In Nummer 5.1 wird das Wort „Fördergegenstand“ durch die Wörter „Förderobjekte und Förderatbestände“ ersetzt.
- c) In Nummer 7.5 werden die Wörter „für selbst genutztes Wohneigentum“ gestrichen.

2.

Nummer 1.6.2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Buchstabe b) wird die Zahl „10“ durch die Zahl „15“ ersetzt.

b) In Satz 2 werden die Wörter „der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs“ gestrichen.

c) Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.

d) Der neue Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

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

e) Im neuen Satz 4 werden die Wörter „Nummern 5.4.2 Buchstabe c) und“ durch das Wort „Nummer“ ersetzt.

3.

In Nummer 2.1.1 wird Satz 6 wie folgt neu gefasst:

„Das Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume im Sinne von Satz 5 Buchstaben b) und c) ist mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.“

4.

In Nummer 2.4.1 letzter Satz und in Nummer 2.4.3 letzter Satz sowie in Nummer 1.8.1 der Anlage 2 letzter Satz werden die Wörter „Ministeriums für Bauen und Verkehr“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums“ ersetzt.

5.

In Nummer 2.4.2 wird nach dem letzten Satz folgender neuer Satz 8 angefügt:

„Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters nach § 557 a Absatz 3 BGB sind unzulässig.“

6.

In Nummer 2.7.1 letzter Satz werden die Wörter „Ministerium für Bauen und Verkehr“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständige Ministerium“ ersetzt.

7.

In Nummer 4.2.1 Buchstabe f) werden nach dem Wort „Maßnahmen“ die Wörter

„auf dem Grundstück außerhalb des Baukörpers“ eingefügt und nach den Wörtern „erforderlich ist“ die Wörter „(z. B. Lärmschutzwände)“ eingefügt.

8.

In Nummer 4.3 letzter Satz werden die Wörter „der für die soziale Wohnraumförderung zuständigen obersten Landesbehörde“ ersetzt durch die Wörter „des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums“ ersetzt.

9.

In Nummer 4.4.2 werden die Wörter „als Zusatzdarlehen“ gestrichen.

10.

Nummer 4.5 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) die Wörter „des Gebäudes oder bei der Aufbereitung von Brachflächen für selbst genutztes Wohneigentum nach der Fertigstellung“ werden gestrichen,

b) nach der Klammer wird folgender Text eingefügt „ - in Fällen der entsprechenden Anwendung ggf. der Fertigstellung des Gebäudes -“.

11.

Nummern 5 bis 5.1.4 werden wie folgt neu gefasst:

„5

Förderung selbst genutzten Wohnraums

5.1

Förderobjekte und Fördertatbestände

Gefördert werden Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen (Förderobjekte), die den Anforderungen der Nummer 2 Anlage 1 entsprechen. Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert.

Bei der Förderung wird nach folgenden Fördertatbeständen unterschieden:

5.1.1

Die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau) sowie die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts durch Aufstockung eines Gebäudes oder Anbau an ein Gebäude (Erweiterung) und der Ersterwerb eines durch Neubau oder Erweiterung entstandenen Förderobjekts.

5.1.2

Die erstmalige Schaffung eines Förderobjekts durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes und der Ersterwerb eines solchen Förderobjekts. Nummer 2.1.2 Satz 2 gilt entsprechend.

5.1.3

Der Erwerb von vorhandenen Förderobjekten.

5.1.4

Der Erwerb von vorhandenen Eigenheimen, die nicht mindestens den energetischen Anforderungen nach Nummer 2.2 Satz 2 der Anlage 1 entsprechen, in Kombination mit baulichen Maßnahmen zum Zweck der energetischen Verbesserung und anderer Wohnwertverbesserungen des Förderobjekts (Kombimodell).“

12.

In Nummer 5.2 werden die Wörter „um bis zu 40 v. H“ durch das Wort „nicht“ ersetzt.

13.

In Nummer 5.3 Satz 3 werden nach dem Wort „Neubau“ die Wörter „und bei der Neuschaffung im Bestand“ eingefügt.

14.

Nummer 5.4.1 bis 5.4.3 werden wie folgt neu gefasst:

„5.4.1

Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 3) dürfen für die Förderung nach Nummer 5.1.1 Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

Gemeinden der Kostenkategorie	Grundpauschale in Euro
K 1	40 000
K 2	60 000
K 3	70 000

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien K 1 bis K 3 ergibt sich aus Tabelle 1 im Anhang.

Neben der Grundpauschale (Tabelle) können folgende Zusatzdarlehen gewährt werden:

a) für jedes zum Haushalt gehörende Kind 5 000 Euro (Kinderbonus),

b) für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten 15 000 Euro; in den Städten Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster zuzüglich 5 000 Euro (Stadtbonus).

5.4.2

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.2 und 5.1.4 werden 80 v. H. und bei der Förderung nach Nummer 5.1.3 werden 70 v. H. der Grundpauschale sowie der Zusatzdarlehen (Nummer 5.4.1) gewährt. Das Darlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

5.4.3

Bei allen Fördertatbeständen wird zusätzlich ein Starterdarlehen in Höhe von 10 000 Euro gewährt.“

15.

In Nummer 5.4.4 wird der letzte Satz aufgehoben.

16.

In Nummer 5.6.2 wird folgender Satz angefügt:

„Nummer 5.5.4 Sätze 1 und 2 gelten entsprechend.“

17.

In Nummer 5.7 Satz 4 werden die Zahl „720“ durch die Zahl „725“ und die Zahl „925“ durch die Zahl „935“ ersetzt.

18.

Nummer 7.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird in der Klammer nach der Zahl „3“ die Zahl „4“ gestrichen;

b) In den Sätzen 9, 10, 11 und 12 wird jeweils das Wort „Zusatzdarlehen“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt.

19.

Nummer 7.3.1 wird wie folgt geändert:

a) In Buchstabe a) wird Satz 1 wie folgt neu gefasst:

„Das Baudarlehen ist ab Bezugsfertigkeit zinsfrei; für den Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 5.1.3) und das Kombimodell (Nummer 5.1.4) beträgt der Zins abweichend hiervon 0,5 v.H. pro Jahr (Zinskategorie 1).“

b) In Buchstabe b) Satz 2 werden die Wörter „nach Nummer 5.4.3 Satz 1“ durch die Wörter „für den Erwerb vorhandenen Wohnraums (Nummer 5.1.3) und das Kombimodell (Nummer 5.1.4)“ und die Zahl „4 v. H.“ durch die Zahl „2 v. H.“ ersetzt.

20.

In Nummer 7.3.3 Satz 1 wird die Klammer nach dem Wort „Starterdarlehen“ wie folgt neu gefasst: „(Nummer 5.4.3)“.

21.

In Nummer 7.4 Satz 1 werden die Wörter „des maßgeblichen Fördermodells“ ersetzt durch das Wort „Eigentumsmaßnahmen“.

22.

Nummer 7.5 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden die Wörter „für selbst genutztes Wohneigentum“ gestrichen.

b) Dem Wortlaut des Satzes 1 wird folgender Satz vorangestellt:

„Wird das Brachflächendarlehen im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen, Pflegewohnplätzen oder Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung gewährt, gelten die Darlehensbedingungen nach Nummern 7.1, 7.2 oder Nummer 5 BWB entsprechend.“

c) Im neuen Satz 2 werden die Wörter „Das Brachflächendarlehen wird“ durch die Wörter „In den Fällen der Nummer 4.4.3 wird das Brachflächendarlehen“ ersetzt.

23.

Nummer 8.1 Sätze 2 bis 4 werden durch folgende Sätze ersetzt:

„Die Auszahlung des Darlehens erfolgt

a) wenn es für ein einzelnes Eigenheim oder eine einzelne Eigentumswohnung bewilligt worden ist, in drei Raten, und zwar

30 v. H. bei Baubeginn,

40 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus,

30 v. H. bei Bezugsfertigkeit;

b) wenn es für das Herrichten einer Brachfläche gewährt wird, in drei Raten, und zwar

20 v. H. bei Beginn der Maßnahme,

55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme,

25 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises und Anzeige des Beginns des Baus der auf der Brachfläche zu errichtenden Förderobjekte;

c) wenn es 25.000 Euro nicht übersteigt, in zwei Raten, und zwar

50 v. H. bei Beginn der Maßnahme,

50 v. H. bei Abschluss der Maßnahme;

d) 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.

Im Falle der Neubauförderung von Mietwohnungen ist abweichend von Satz 2 Buchstabe d) vor der Auszahlung der ersten Rate die Fertigstellung der Bodenplatte nachzuweisen. Bei der Förderung von Mietwohnungen nach Nummer 2.8 beträgt die Auszahlungsrate bei Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit abweichend von Buchstabe d) 25 v. H. Die Schlussrate wird nach Prüfung des Kostennachweises ausgezahlt.“

24.

Nummer 8.4 wird wie folgt geändert:

a) Im ersten Satz wird die Klammer nach dem Wort „Wohneigentum“ wie folgt neu gefasst:
„(Nummern 5.1.1 und 5.1.2)“.

b) Im letzten Satz wird in der Klammer die Nummer „5.6“ durch die Nummer „5.1.3“ ersetzt.

c) Nach dem letzten Satz wird folgender Satz angefügt:

„Wenn das Darlehen für das Kombimodell (Nummer 5.1.4) gewährt wird, wird es in drei Raten ausgezahlt, und zwar

40 v. H. bei Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages,

30 v. H. bei Beginn der baulichen Maßnahmen,

30 v. H. bei Nachweis der Durchführung der baulichen Maßnahmen.“

25.

In Nummer 10.1 wird das Datum „1. Februar 2010“ durch das Datum „27. Januar 2011“ ersetzt.

26.

Nummer 10.2 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift nach Satz 1 wird gestrichen.

b) Sätze 2 und 3 werden wie folgt gefasst:

„Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung der Neuschaffung, des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohneigentums, die

a) bis einschließlich zum 15. September 2010 gestellt worden sind, oder

b) nach dem 15. September 2010 unter Beifügung des Nachweises gestellt wurden oder werden, dass bereits bis einschließlich 15. September 2010

- ein rechtwirksamer Vertrag über den Ersterwerb eines Förderobjekts oder den Erwerb bestehenden Wohnraums unter Einräumung eines Rücktrittsvorbehalts gemäß Nummer 5.5.3 geschlossen worden ist oder

- Lieferungs- oder Leistungsverträge mit Rücktrittsvorbehalt gemäß Nummer 1.4 betreffend das Förderobjekt geschlossen worden sind oder mit der Planung, Bodenuntersuchung beziehungsweise Herrichten des Grundstücks begonnen worden ist,

gelten diese Bestimmungen in der Fassung vom 28. Januar 2010.

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Pflegewohnplätzen und Wohnheimen für Menschen mit Behinderung, deren Planung vor dem 27. Januar 2011 abgeschlossen war, gilt Nummer 1.7 der Anlage 1 dieser Bestimmungen in der Fassung vom 28. Januar 2010.“

27.

Nummer 1.7 der Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschriften „Altfälle“ und „Passivhausstandard“ werden gestrichen.

b) Die Sätze 1 bis 4 werden wie folgt ersetzt:

„Die erstmalige Schaffung von Mietwohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude oder durch Erweiterung eines Gebäudes (Aufstockung oder Anbau) wird nur gefördert, wenn der Nachweis des Neubaustandards gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), nachfolgend EnEV 2009 genannt, erbracht wird.

In allen übrigen Fällen der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand ist nachzuweisen, dass nach Durchführung der baulichen Maßnahmen der Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts den nach Anlage 1 Tabelle 2 EnEV 2009 zulässigen Wert um nicht mehr als 20 v. H. überschreiten.

Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Energiebedarfsberechnung einschließlich eines Energieausweises gemäß §§ 16 ff. EnEV 2009 zu erbringen. Auf dem Energieausweis hat der Aussteller formlos zu bescheinigen, dass bei plangerechter Bauausführung die Anforderungen nach Satz 1 oder Satz 2 erfüllt werden.“

c) In dem neuen Satz 5 werden bei dem Zitat „EnEV 2009“ die Anführungszeichen gestrichen.

d) Nach dem letzten Satz wird folgender neuer Satz angefügt:

„Sätze 1 bis 4 gelten auch für Wohnheime und Pflegewohnplätze.“

28.

Nummer 2.1 der Anlage 1 wird wie folgt neu gefasst:

„2.1

Wohnqualität

Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen werden nur gefördert, wenn

a) die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen und eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet sind,

b) Wohn- oder Schlafräume ausweislich der technischen Unterlagen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sind.

Bei der Förderung des Erwerbs vorhandener Förderobjekte (Nummern 5.1.3 und 5.1.4) dürfen Wohn- und Schlafräume kleiner als 10 Quadratmeter sein.

Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern wird nicht gefördert.“

29.

Nach Nummer 2.1 der Anlage 1 wird folgende neue Nummer 2.2 eingefügt

„2.2

Energetischer Standard

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Nummern 5.1.1 und 5.1.2 gilt Nummer 1.7 Sätze 1 bis 4 der Anlage 1 entsprechend.

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

- a) für das Förderobjekt nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- b) das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- c) der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energieausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet.

Bei der Förderung von Eigenheimen nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) ist der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass mindestens drei der nachfolgend aufgeführten bauteilbezogenen Maßnahmen nach den Vorgaben der EnEV 2009 vollständig ausgeführt worden sind:

- a) Wärmedämmung aller Außenwände des Gebäudes,
- b) Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- d) Erneuerung oder erstmaliger Einbau von Wärme dämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren,
- e) Einbau eines neuen Heizkessels.

Abweichend von Satz 3 kann von der Durchführung einzelner bauteilbezogener Maßnahmen (Satz 3 Buchstaben a bis e) befreit werden, wenn ein Sachverständiger bescheinigt, dass diese bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen.

Alternativ zum Verfahren nach Sätzen 3 und 4 kann vorgegeben werden, die baulichen Maßnahmen durchzuführen, die ein Sachverständiger empfiehlt. Dabei ist nachzuweisen, dass nach der empfohlenen energetischen Modernisierung der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts den nach Anlage 1 Tabelle 2 EnEV 2009 zulässigen Wert um nicht mehr als 40 v. H. überschreiten.

Die voraussichtlichen Kosten der bauteilbezogenen oder der empfohlenen baulichen Maßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit.

Der Sachverständige im Sinne der Sätze 4 bis 6 muss nach Bundes- oder Landesrecht für die Aufstellung oder Prüfung von Nachweisen nach EnEV zugelassen sein. Die bauteilbezogenen Maßnahmen nach Satz 3 oder die vom Sachverständigen empfohlenen baulichen Maßnahmen dürfen nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden. Der Nachweis der den Vorgaben der EnEV 2009

entsprechenden Ausführung ist durch Rechnung des mit der Durchführung Beauftragten und Unternehmerklärung in der Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energiesparverordnung (EnEV-UVO) vom 31.Mai 2003 (GV.NRW.S. 210, ber. S.367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. November 2009 (GV.NRW. S.633/SGV.NRW.75) zu erbringen.“

30.

Die nachfolgenden Nummern „2.2“ und „2.3“ der Anlage 1 werden zu „2.3“ und „2.4“.

31.

Nummer 1.3 der Anlage 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 4 wird aufgehoben.

b) Der neue Satz 5 wird nach dem Doppelpunkt wie folgt neu gefasst:

„a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten

Standard EnEV 2009 Neubau	22,00 Euro/qm
---------------------------	---------------

alle übrigen Förderobjekte	26,00 Euro/qm
----------------------------	---------------

b) Instandhaltungskosten	8,16 Euro/qm
--------------------------	--------------

c) Instandhaltungskosten je Garage und

ähnlichem Einstellplatz	78,15 Euro.“
-------------------------	--------------

c) Im neuen Satz 6 wird die Zahl „304,65“ durch die Zahl „316,02“ ersetzt.

d) Der neue Satz 8 wird aufgehoben.

32.

In Nummer 1.8.1 Satz 1 der Anlage 2 werden die Wörter „Ministerium für Bauen und Verkehr“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“ ersetzt.

- MBI. NRW. 2011 S. 47