

2375

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

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr
vom 26.01.2006, IV B 4 – 31 – 3/2006,
zuletzt geändert durch RdErl. vom 22.01.2015, IV.7 – 31 – 11/2015

Inhaltsübersicht

Einleitung

- 1 Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung 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 Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
 - 2.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
 - 2.3 Art und Höhe der Förderung
 - 2.4 Darlehensbedingungen
 - 2.5 Wohnkostenentlastung und Zweckbindung
 - 2.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

- 3 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Wohnungsbeständen 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 Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/ oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden

- 4.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
- 4.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
- 4.3 Art und Höhe der Förderung
- 4.4 Darlehensbedingungen
- 4.5 Weitere zu beachtende Vorschriften

5 Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand

- 5.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
- 5.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
- 5.3 Art und Höhe der Förderung
- 5.4 Darlehensbedingungen
- 5.5 Miete, Belegungsbindung und Mieterinformation
- 5.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

6 In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Anlage

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen für Fördermaßnahmen nach den Nummern 1 bis 5 der Förderrichtlinien

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

Einleitung

Zur Verbesserung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen können im Rahmen der investiven Bestandsförderung verschiedene Erneuerungsmaßnahmen finanziert werden.

Um die energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes zu forcieren, werden vorrangig Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigentum gefördert. Hier liegt das größte Energieeinsparpotenzial, um die für den Wohngebäudesektor gesetzten nationalen und internationalen Ziele zu erreichen, die Treibhausemissionen zu reduzieren.

Der Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen soll dazu beitragen, dass die klimapolitischen Ziele sozial verträglich umgesetzt werden können. Die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der Fördermaßnahmen sind deshalb darauf ausgerichtet, Investitionen zur Energieeinsparung im Bestand durch günstige Finanzierungsbedingungen (Darlehen mit Tilgungsnachlässen) anzustoßen und gleichzeitig sozial tragbare Mieten bzw. Finanzierungsbelastungen (bei Eigentümerhaushalten mit begrenzten Einkommen) nach der energetischen Modernisierung zu sichern.

Förderfähig sind alle Wohnungsbestände, die noch nicht den Standards der Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und der Verbesserung bzw. dem erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen dienen. Auch solarthermische Anlagen und Lüftungsanlagen können gefördert werden (**Nummer 5 der Richtlinien**).

Zur Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren, Wohnsiedlungen und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichem Wert und zum Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen werden außerdem bauliche Maßnahmen zur **denkmalgerechten Erneuerung von selbst genutzten Wohngebäuden** (Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie gemischt genutzte Wohngebäude) gefördert. Förderzweck sind der Erhalt und die Modernisierung von denkmalgeschützten oder denkmalwerten und/ oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden. Für dieses Förderprogramm sind keine Einkommensgrenzen einzuhalten (**Nummer 4 der Richtlinien**).

Die Modernisierung des Bestands, insbesondere im Hinblick auf die **Reduzierung von Barrieren und die Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude**, bleibt ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Ziel, um für alle Menschen mit Mobilitätseinschränkungen Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen und in jedem Alter ermöglichen. Dazu gehören barrierearme Standards

im Bestand ebenso wie Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt ohne Einhaltung von Sozialbindungen (**Nummer 1 der Richtlinien**).

Außerdem werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung und zum Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen in kleinteilige und überschaubare Wohn- und Pflegeangebote (Pflegewohnplätze) mit Wohngruppen bis zu 12 Personen gefördert. Sie sollen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen ihrer Bewohner und Bewohnerinnen beitragen (**Nummer 2 der Richtlinien**).

Um die aktuellen **baulichen und siedlungsstrukturellen Probleme von hoch verdichteten Wohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre** zu lösen, werden wohnungswirtschaftliche und bauliche Maßnahmen des Stadtumbaus, die der Verbesserung und Aufwertung der Bestände dienen, in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten gefördert. Wohnungspolitisches Ziel ist es, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen (**Nummer 3 der Richtlinien**).

Bei allen Baumaßnahmen im Bestand steht das **wohnungs- und sozialpolitische Ziel** im Vordergrund, **zukunftsfähige Wohnangebote mit bezahlbaren Wohnqualitäten zu erhalten bzw. zu schaffen**.

1 Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und zur Modernisierung 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 der NRW.BANK nach Maßgabe

- von Nr. 1 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW.S.772)

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 18040 Teil 2: Wohnungen herzustellen. 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 (ein Duschplatz gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten von bis zu 2 cm Höhe hat), 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 barrierearmen Wohnflächen (auch Anbau einzelner Räume),
- e) Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,

- f) Nachrüstung mit elektrischen Türöffnern, Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen (Ausstattung mit auditiven, visuellen und taktilen Orientierungshilfen),
 - g) Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss (sowie innerhalb einer Wohnung) durch Rampen, Aufzug, Treppenlift oder Umgestaltung eines Nebeneingangs,
 - h) barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse,
 - i) Modernisierung eines vorhandenen Aufzugs, sofern dabei Barrieren abgebaut werden,
 - j) Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks,
 - k) Bau eines neuen Erschließungssystems zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen (zum Beispiel Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege),
 - l) erstmaliger Einbau/Anbau eines Aufzuges,
 - m) Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude (z.B. Einbau oder Nachrüsten von Türen mit Türspionen oder Querriegelschloss, Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren, Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude z.B. durch Bewegungsmelder).
- 1.2.2 Werden Maßnahmen in Bädern durchgeführt, müssen diese ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.
- 1.2.3 Erdgeschosswohnungen sowie ggf. Aufzug sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein. Soweit dies nicht gegeben ist, soll die stufenlose Erreichbarkeit später herstellbar sein (zum Beispiel durch einen Treppenlift). Aufzüge, die an Zwischengeschossen halten, sind förderfähig.
- 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 gleichzeitig ein Aufzug eingebaut wird.
- 1.2.5 Gefördert werden auch Maßnahmen und Maßnahmbündel, die nur einzelne Elemente der DIN 18040-Teil 2: Wohnungen umsetzen. Kann eine DIN-gerechte Ausführung nicht komplett und in allen Teilbereichen umgesetzt werden, so ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen 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 fünf 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.

- 1.2.7 Es werden nur Wohnungen gefördert, deren Wohnfläche größer ist als 34 Quadratmeter.

1.3 Art und Höhe der Förderung

- 1.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der anerkannten förderfähigen Baukosten.
- 1.3.2 Das Darlehen beträgt bis zu 25.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 v. H. in selbst genutztem Wohneigentum.
- 1.3.3 Wird ein neues barrierefreies Erschließungssystem nach Nummer 1.2.1 Buchstabe k) errichtet, erhöht sich die Darlehenshöchstgrenze gem. Nr. 1.3.2 um 3.000 Euro pro Wohnung.
- 1.3.4 Wird erstmalig ein Aufzug nach Nummer 1.2.1 Buchstabe l) eingebaut, erhöht sich die Darlehenshöchstgrenze gem. Nr. 1.3.2 um 2.500 Euro pro Wohnung.
- 1.3.5 Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 1.500 Euro pro Wohnung (Bagatellgrenze) werden nicht bewilligt.

1.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H. Bei Maßnahmen in Verbindung mit Nr. 5 dieser Richtlinien beträgt der Zeitraum für die Zinsvergünstigung auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers wahlweise 15 oder 20 Jahre nach Fertigstellung. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

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 NRW.BANK zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der NRW.BANK 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 der §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) in den jeweils geltenden Fassungen 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 BGB zulässig. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass bei der Berechnung des zulässigen Mieterhöhungsbetrags der Zinsvorteil aus dieser Förderung berücksichtigt wird (§ 559 a BGB). Die Mieterinnen und Mieter sind im Rahmen der Mitteilungsverpflichtungen gem. § 554 Abs. 3 BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes zu informieren.

Werden Baumaßnahmen in Verbindung mit Fördermaßnahmen nach Nr. 5 dieser Richtlinien gefördert, gelten die Mietpreis- und Belegungsregelungen gem. Nr. 5.5.

1.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

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

2 Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen

2.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

2.1.1 Für die bauliche Anpassung und den Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen (Pflegerwohnplätzen) in Nordrhein-Westfalen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 25 Jahre fertig gestellt sind, gewährt das Land Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK nach Maßgabe

- von Nr. 2 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW.S.772) und
- den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB, SMBl.NRW.238),

in der jeweils geltenden Fassung.

Förderzweck ist die bauliche Anpassung von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen an heutige Wohn- und Nutzungsqualitäten.

2.1.2 Es wird die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in Einrichtungen der vollstationären Pflege (§ 71 Abs. 2 SGB XI) (Pflegewohnplätze) geeignet sind und die Wohnkostenbelastung der Nutzerinnen und Nutzer dieser Einrichtungen senken.

2.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

2.2.1 Gefördert werden bauliche Maßnahmen gemäß § 8 Absatz 4 Nummer 3 und 4 WFNG NRW.

2.2.2 Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören z. B.:

- Grundrissänderungen zur Auflösung von langen Fluren und zur Gliederung des Heims in kleinteilige Wohngruppen.,
- 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
- Verbesserung der Energieeffizienz.

2.2.3 Geförderte Pflegeeinrichtungen sollen besondere bauliche und funktionale Qualitäten erreichen, die über die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gem. WTG, insbesondere an die Wohnqualität gem. §§ 4 Abs. 6 und 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO NRW hinausgehen:

- 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 darf nicht unter 80 v. H. liegen.
- Die Größe der kleinteiligen Wohngruppen soll nicht mehr als 12 Plätze betragen.

Für die geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger mit einem Energiegutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung erfüllt werden.

- 2.2.4 Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind in untergeordnetem Umfang zulässig zur Kompensation von Plätzen, die infolge der Baumaßnahmen entfallen, soweit die Pflegeeinrichtung hierdurch die Gesamtgröße von 80 Plätzen nicht überschreitet.
- 2.2.5 In Pflegeeinrichtungen mit mehr als 80 Plätzen soll die Platzzahl verringert werden. Pflegeeinrichtungen mit mehr als 100 verbleibenden Plätzen werden nicht gefördert.
- 2.2.6 Bei der baulichen Umgestaltung soll die Nettogrundfläche von 53 Quadratmetern je Bewohner nicht überschritten werden.
- 2.2.7 Gefördert werden nur Pflegeeinrichtungen, die in Wohngebiete integriert sind und nicht mehr als vier Vollgeschosse haben. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Einrichtungen mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich vertretbar einfügt.
- 2.2.8 Die Kombination geförderter und nicht geförderter Plätze in einer Baumaßnahme ist zulässig.
- 2.2.9 Die Vorschriften des Gesetzes zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen – APG NRW) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625/SGV. NRW. 820) und der Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 92 SGB XI (APG DVO NRW) sowie des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) und der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 21. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 656/SGV.NRW. 820) bleiben unberührt.
- 2.2.10 Die teilweise Umstrukturierung einer Pflegeeinrichtung wird nur gefördert, wenn der zuständige überörtliche Sozialhilfeträger bestätigt hat, dass für den Fall, dass die Einrichtung weitere (nicht nach diesen Richtlinien geförderte) Plätze enthält oder enthalten soll, die anerkennungsfähigen Aufwendungen gem. APG DVO NRW für nach diesen Richtlinien geförderte und weitere Plätze getrennt berechnet und festgesetzt werden.

2.3 Art und Höhe der Förderung

- 2.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der anerkannten förderfähigen Kosten.
- 2.3.2 Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten 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 70.000 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 Pflegeeinrichtungen mit insgesamt nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen kann das Förderdarlehen pro Pflegewohnplatz um bis zu 8.500 Euro erhöht werden.
- 2.3.4 Sofern die geförderten Pflegewohnplätze mit Restvaluten früherer Förderungen aus Wohnungsbauförderungsmitteln (Mitteln der NRW.BANK) belastet sind, darf die Summe dieser Restvaluten und des Förderdarlehens nach Nr. 2.3.3 den Höchstbetrag von 70.000 Euro pro Platz, bei Pflegeeinrichtungen mit nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen 78.500 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 3.300 Euro pro Pflegewohnplatz, der durch den Aufzug erschlossen wird, maximal in Höhe von 65.000 Euro pro Liegendaufzug.
- 2.3.6 Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet.

2.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der Bindung gem. Nr. 2.5 ab Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

Das Darlehen ist mit jährlich 4 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Dies entspricht der Vorschrift zur linearen Verteilung der

Aufwendungen bei Baumaßnahmen im Bestand auf 25 Jahre gem. § 3 Abs. 5 APG DVO NRW. 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 NRW.BANK zu entrichten.

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

2.5 Wohnkostenentlastung und Zweckbindung

2.5.1 Geförderte Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich für Zwecke der vollstationären Pflege zu nutzen. § 13 Satz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Nutzung einzelner Plätze für eingestreuete Kurzzeitpflege ist zulässig.

2.5.2 Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist dadurch zu gewährleisten, dass das Verfahren zur Festsetzung der anererkennungsfähigen Aufwendungen gemäß APG DVO NRW eingehalten wird.

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 Zweckbindung gem. Nr. 2.5.1 an eine Betreiberin oder einen Betreiber zum Zwecke des Betriebs einer vollstationären Pflegeeinrichtung zu vermieten und
- die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur für Zwecke der vollstationären Pflege und eingestreuter Kurzzeitpflege im Sinne des APG NRW zu nutzen und dabei das Verfahren zur Festsetzung der anererkennungsfähigen Aufwendungen gem. APG DVO NRW einzuhalten.

2.5.3 Für den Fall, dass der Betrieb der Pflegeeinrichtung während der Zweckbindung nach Nr. 2.5.1 beendet wird, ist die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger in der Förderzusage zu verpflichten

- a) die geförderten Pflegewohnplätze für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 WFNG NRW zu überlassen,

- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Platzes in Mietwohnraum für vergleichbaren, nach WFNG NRW geförderten Mietwohnraum zulässig ist. Diese Miete entspricht der höchstzulässigen Miete einer für Begünstigte der Einkommensgruppe A im Jahr der Förderung der Pflegewohnplätze nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB, SMBl.NRW.2370) geförderten Mietwohnung (im Jahr der Erteilung der Förderzusage zulässige Anfangsmiete zuzüglich zulässiger Mietsteigerungen),
- c) die Umwandlung der Pflegewohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

2.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

- 2.6.1 Die Bewilligungsbehörden legen die eingegangenen und vorgeprüften Anträge dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mit einer Stellungnahme zur Beratung und Zustimmung vor. Diese ist herbeizuführen, bevor die abschließende Abstimmung durch die Träger mit den überörtlichen Trägern der Sozialhilfe und den WTG-Behörden erfolgt. Den Anträgen sind die Pläne und das Nutzungskonzept beizufügen.
- 2.6.2 Nach der Beratung gem. Nummer. 2.6.1 und gegebenenfalls erforderlicher Antragsänderungen sowie Bestätigung der Abstimmung gem. Nummer. 2.2.9 fordern die Bewilligungsbehörden die Fördermittel projektbezogen beim für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium an.
- 2.6.3 Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

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

3.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Wohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder in hochgeschossigen Wohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre mit besonderen Problemen gewährt das Land aus Mitteln der NRW.BANK Darlehen nach Maßgabe

- von Nr. 3 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW.S.772) in der jeweils geltenden Fassung.

3.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

3.2.1 Förderfähig sind nachfolgende Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre, wenn sie in Kombination mit nach Nr. 5 dieser Richtlinien geförderten Maßnahmen durchgeführt werden. Sie können ergänzend mit Maßnahmen nach Nr. 1 dieser Richtlinien kombiniert werden.

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 für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Einzelfall der Förderung weiterer baulicher Maßnahmen zustimmen.

- 3.2.3 Die Förderung setzt voraus, dass die beantragten Maßnahmen auf der Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts entwickelt worden sind und für die Dauer der Bindungen ein integriertes Bewirtschaftungskonzept durchgeführt wird, über das die Bewilligungsbehörde, der Investor und das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Einvernehmen 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 Anteilsfinanzierung der anerkannten förderfähigen Baukosten.
- 3.3.2 Das Darlehen beträgt bis zu 10.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.
- 3.3.3 Wird das private Wohnumfeld verbessert, kann das Darlehen um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden, höchstens jedoch um 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Daneben dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.
- 3.3.4 Das nach den Nummern 3.3.2 bis 3.3.3 berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet.

3.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für einen Zeitraum von wahlweise 15 oder 20 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

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 NRW.BANK zu entrichten.

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

3.5 Miete

In preisgebundenem Wohnraum sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung und Miete nach Modernisierung die Vorgaben gem. Nr. 5.5.1 dieser Richtlinien einzuhalten.

In nicht preisgebundenem Wohnraum sind zur Berechnung der Mieterhöhung und Miete nach Modernisierung die Vorgaben gem. Nr. 5.5.2 dieser Richtlinien einzuhalten.

3.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

Für Vorhaben, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, fordern die Bewilligungsbehörden projektbezogen die Fördermittel beim für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium 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 Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden

4.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren, Wohnsiedlungen und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichem Wert und zum Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen werden bauliche Maßnahmen in und an Wohngebäuden gefördert, die vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt werden.

Förderzweck sind der Erhalt und die Modernisierung des denkmalgeschützten oder denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäudes und des privaten Wohnumfelds. In einem gemischt genutzten Wohngebäude können auch gewerbliche Räume von untergeordnetem Anteil sowie der übrige Wohnraum mit gefördert werden.

Zu diesem Zweck gewährt das Land Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK nach Maßgabe

- von Nr. 4 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW.S.772) in der jeweils geltenden Fassung.

4.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

4.2.1 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden alle baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, die nach Art und Umfang zur Erhaltung, Nutzung und Modernisierung des Wohngebäudes und des privaten Wohnumfelds geeignet sind. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Planungsamt der Kommune abzustimmen. Die Abstimmung ist dem Förderantrag beizufügen. Bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Energie sind grundsätzlich die energetischen Anforderungen nach der jeweils aktuellen EnEV ggf. mit Sonderregelungen gem. § 24 EnEV für Denkmäler einzuhalten.

4.2.2 Fördervoraussetzungen

Die Förderung setzt voraus, dass

1. es sich bei dem geförderten Objekt um ein/e selbst genutzte/s Eigenheim/Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus handelt, in dem mindestens eine Wohnung durch den Eigentümer/die Eigentümerin selbst bewohnt wird. Eine teilweise gewerbliche Nutzung ist zulässig, sofern diese der Wohnnutzung untergeordnet (nach Quadratmetern) ist und
2. das Wohngebäude gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde und/oder des örtlichen Planungsamts von besonderem städtebaulichem Wert ist und als besonders erhaltenswerte Bausubstanz gewertet wird und/oder denkmalgeschützt ist und

3. bei denkmalgeschützten Wohngebäuden gem. § 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) die Erlaubnis der geplanten Maßnahmen gem. § 9 DSchG vorliegt und
4. bei denkmalgeschützten Wohngebäuden die geplanten Maßnahmen voraussichtlich innerhalb der Geltungsdauer der Erlaubnis (§ 26 Abs. 2 DSchG) abgeschlossen werden können.

Eine besonders erhaltenswerte Bausubstanz liegt vor, wenn mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist: Das Wohngebäude

- a) ist durch die Kommune durch Satzung, öffentliche Listung oder im Rahmen eines beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzepts oder Quartierskonzepts ausdrücklich als sonstige erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen
- b) ist Teil eines durch Satzung gem. § 5 DSchG geschützten Denkmalbereichs
- c) befindet sich in einem Gebiet mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- d) befindet sich in einem Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB, zu dessen besonderen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört (§ 136 Abs. 4 BauGB)
- e) ist auf sonstige Weise durch örtliche Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzung, Altstadtsatzung, Satzung zum Erhalt des Stadtbilds oder entsprechender Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften im Bebauungsplan) auf Basis der Landesbauordnung geschützt
- f) befindet sich in einem Gebiet der Liste „Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung“ der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger oder ist anerkannter historischer Stadt- oder Ortskern der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW (eingetragen in die Liste der historischen Stadt- und Ortskerne NRW)
- g) ist wegen seines Baualters, seiner besonderen städtebaulichen Lage oder wegen seiner spezifischen Materialität, Gestalt, Bauweise und seines architektonischen Erscheinungsbilds als Teil regionaler Bautradition ortsbild- oder landschaftsprägend.

4.3 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Der Darlehenshöchstbetrag ist

- a) für Objekte mit ein oder zwei Einheiten auf 85 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch auf einmalig 80.000 Euro begrenzt
- b) für Objekte mit drei oder mehr Einheiten auf 80 v.H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch auf einmalig 300.000 Euro für das gesamte Gebäude begrenzt.

Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro (Bagatellgrenze) werden nicht bewilligt. Eine wiederholte Förderung ist nicht zulässig.

4.4 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 wird das Darlehen marktüblich verzinst. Das Darlehen ist jährlich mit 4 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 NRW.BANK zu entrichten.

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

4.5 Weitere zu beachtende Vorschriften

Eine Umnutzung des geförderten Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken oder ein Abriss ist während der Laufzeit des Darlehens nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig. Einer Umnutzung oder einem Abriss kann von der Bewilligungsbehörde auf Antrag zugestimmt werden, sofern das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt worden ist.

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten. Die Kombination einer Förderung nach Nr. 4 mit dem Förderprogramm NRW.BANK.Baudenkmäler ist nicht zulässig.

5 Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand

5.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im Wohnungsbestand gewährt das Land aus Mitteln der NRW.BANK Darlehen nach Maßgabe

- der Nummer 5 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV.NRW.S.772)

in der jeweils geltenden Fassung.

5.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

- 5.2.1 Gefördert werden bauliche Maßnahmen (Modernisierung), die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zu einer Senkung der Nebenkosten im Wohnungsbestand sowie zu einer verstärkten CO₂-Einsparung beitragen.
- 5.2.2 Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie in bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vom Eigentümer oder von seinen Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sind (selbst genutztes Wohneigentum). Fördervoraussetzung ist, dass
- a) der Bauantrag für das Gebäude vor dem 1. Januar 1995 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde. Dies gilt nicht bei der Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien.
 - b) bei selbst genutztem Wohneigentum das anrechenbare Einkommen des den Wohnraum nutzenden Haushalts (Haushalt des Eigentümers oder der Angehörigen) die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt. Die Einhaltung von Einkommensgrenzen ist nicht erforderlich in den Stadterneuerungsgebieten, die als „Städtische Problemgebiete“ zur Förderung in die Programme Soziale Stadt oder Stadtumbau West aufgenommen wurden.
 - c) sich der Wohnraum in einem Wohngebäude mit nicht mehr als fünf Vollgeschossen befindet. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich einfügt.
 - d) ein Energiegutachten oder der Energieausweis über den berechneten Energiebedarf des Gebäudes gem. § 16 Anlage 6 in Verbindung mit den Modernisierungsempfehlungen gem. § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung vorgelegt wird.
- 5.2.3 Folgende Maßnahmen sind förderfähig:
- a) Wärmedämmung der Außenwände
 - b) Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke
 - c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
 - d) Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
 - e) Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwertechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah-/Fernwärme sowie erneuerbaren Energien
 - f) Einbau von Lüftungsanlagen.
- Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die geförderten Maßnahmen verursacht werden, und Nachweise bzw. Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen, sind ebenfalls förderfähig.

Außerdem sind die Erneuerung und der erstmalige Anbau eines barrierefreien Freisitzes (Balkon, Terrasse, Loggia) im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände sowie Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude im Zusammenhang mit allen Maßnahmen gem. Nr. 5.2.3 (s. auch Nr. 1.2.1 Buchstabe m) förderfähig.

Bei selbst genutztem Wohneigentum sind auch Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Wohnraums (Wohnflächenerweiterung) im Zusammenhang mit der Dämmung der Außenwände und/oder des Daches förderfähig.

Nicht förderfähig sind Nachtstromspeicherheizungen sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer.

Die Baumaßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.

5.2.4 Die gem. Nr. 5.2.3 geförderten Maßnahmen müssen die Anforderungen der EnEV in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Vorrangig sollen Maßnahmen gefördert werden, die der Sachverständige im gem. Nr. 5.2.2 d) vorzulegenden Energieausweis empfohlen hat. Werden Maßnahmen nach Nr. 5.2.3 a) gefördert, sollen möglichst alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGI I S.2121) (WSV 1995) entsprechen.

Werden Maßnahmen nach Nr. 5.2.3 d) gefördert, sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht werden. Entsprechen einzelne Fenster und Türen bereits den Anforderungen der WSV 1995, können diese anerkannt werden. Geförderte, neu eingebaute und ausgetauschte Fenster und Fenstertüren müssen einem U_w -Wert für das gesamte Fenster inkl. Rahmen von max. $1,0 \text{ W} / (\text{m}^2\text{K})$ entsprechen.

Werden Maßnahmen nach Nummer 5.2.3 e) unter Einsatz erneuerbarer Energien durchgeführt, sollen die technischen Anforderungen der Anlage I-V des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEGWärmeG) vom 7. August 2008, BGBl. I 2008 S. 1658 in der jeweils geltenden Fassung angestrebt werden.

Bei einer Fenster- oder Fenstertürerneuerung im Geschosswohnungsbau muss der U -Wert der Außenwand und/oder des Daches kleiner als der U_w -Wert der neuen eingebauten Fenster und Fenstertüren sein. Damit soll das Risiko des Tauwasserausfalls im Bereich der Außenwände bzw. des Daches weitestgehend ausgeschlossen werden. Diese Mindestanforderung darf im Einzelfall gleichwertig durch weitere Maßnahmen, die die Tauwasserbildung an den Bauteilen ausschließen, erfüllt werden. Die Einhaltung der Mindestanforderungen mit gleichwertigen Maßnahmen ist nachzuweisen. Diese Mindestanforderungen gelten ebenso für die Erneuerung von Hauseingangstüren.

5.2.5 Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gem. Nr. 5.2.4 erfolgt durch Sachverständige, die nach § 21 EnEV zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind. Bei den nach Nr. 5.2.3 geförderten Maßnahmen kann der Nachweis der den Vorgaben der EnEV entsprechenden Ausführung auch durch eine Unternehmererklärung gem. § 26a EnEV erbracht werden. Diese ist in der Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) in der jeweils geltenden Fassung (GV.NRW.S.553) vorzulegen.

Bei Mietwohnungen hat die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger der Bewilligungsbehörde auch die Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen.

5.3 Art und Höhe der Förderung

5.3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsförderung der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

5.3.2 Das Darlehen beträgt bis zu 40.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 v. H. in selbst genutztem Wohneigentum. Es erhöht sich ggf. bei der Kombination mit Maßnahmen nach Nr. 1 und/oder Nr. 3 um die jeweils zulässigen Darlehen.

5.3.3 Fallen bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten, denkmalwerten oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Gebäuden denkmal- oder städtebaulich bedingte Mehrkosten an, so kann das Darlehen nach Nr. 5.3.2 Satz 1 und 2 um max. 25.000 Euro pro Wohnung erhöht werden. Damit können auch die denkmal- oder städtebaulich bedingten Mehrkosten bei der Reduzierung von Barrieren berücksichtigt werden.

5.3.4 Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro (Bagatellgrenze) werden nicht bewilligt.

5.4 Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der gem. Nr. 5.5 festgelegten Sozialbindungen wahlweise 15 oder 20 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst. 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. 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.

Für das Darlehen nach Nr. 5.3.2 und 5.3.3 kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 v. H. des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden. Werden Maßnahmen nach Nr. 1,3 und Nr. 5 kombiniert, so kann der

anteilige Tilgungsnachlass für das anerkannte Gesamtdarlehen gewährt werden. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung des Darlehens zu stellen.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

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

5.5 Miete, Belegungsbindung und Mieterinformation

Für die Dauer der Zinsverbilligung - auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers wahlweise 15 oder 20 Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung - ist diese bzw. dieser in der Förderzusage zu verpflichten, die folgenden Mieterhöhungsregelungen und Mietobergrenzen sowie Entgelt- und Belegungsbindungen einzuhalten und Informationspflichten zu erfüllen:

- 5.5.1 Bei preisgebundenem Wohnraum sind zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Modernisierung gem. §§ 1 und 44 Abs. 1 Nr. 3 WFNG NRW die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gem. §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG, BGBl I S, 2001, S. 2404), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, BGBl. I 1990 S. 2178) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970, BGBl. I 1990 S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten. Insbesondere 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. Sie ist erforderlichenfalls durch eine Auflage oder Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen. Nach Ende der Preisbindung gelten die Regelungen für nicht preisgebundenen Wohnraum entsprechend Nr. 5.5.3.
- 5.5.2 Werden die Baumaßnahmen in nicht preisgebundenem Wohnraum durchgeführt, so sind folgende Regelungen zu beachten:
- Die Miete nach Modernisierung setzt sich zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat
- in Gemeinden mit Mietniveau 1: 4,25 Euro
 - in Gemeinden mit Mietniveau 2: 4,65 Euro
 - in Gemeinden mit Mietniveau 3: 5,25 Euro
 - in Gemeinden mit Mietniveau 4: 5,75 Euro.
- Für Mietwohnungen in den Städten Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster (Mietniveau 4) beträgt die Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat 6,25 Euro.

Die Mietobergrenze darf um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage überschritten werden.

Werden Heizungs- und Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Mietobergrenze pauschal um 0,20 Euro pro qm Wohnfläche und Monat niedriger.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung.

- 5.5.3 Eine Erhöhung der Miete während der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligungsdauer von 15 oder 20 Jahren ist im Rahmen des § 558 BGB (Vergleichsmiete) zulässig, wenn die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. für jedes Jahr bezogen auf die Miete nach Modernisierung nicht überschritten wird.

Eine Erhöhung der Miete im Rahmen des § 559 BGB (Mieterhöhung aufgrund weiterer Modernisierung) während eines Zeitraums von fünf Jahren ab Beginn der Fertigstellung ist nur zulässig, soweit dadurch die Mietobergrenzen nach den Sätzen 1 bis 5 in Nr. 5.5.2 und Satz 1 Nr. 5.5.3 nicht überschritten werden.

- 5.5.4 Für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung darf die geförderte Wohnung bei Neuvermietung nach Förderzusage nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gem. § 18 WFNG vermietet werden. Diese Belegungsbindung gilt nicht in den Stadterneuerungsgebieten, die als „Städtische Problemgebiete“ zur Förderung in die Programme Soziale Stadt oder Stadtumbau West aufgenommen wurden.

- 5.5.5 In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für begünstigte Haushalte als allgemeines Belegungsrecht gem. § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG zugunsten der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stellen festzulegen. Das Freiwerden einer geförderten Wohnung ist der zuständigen Stelle anzuzeigen.

- 5.5.6 Werden Maßnahmen im selbstgenutztem Wohneigentum gefördert, darf das Förderobjekt für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.

- 5.5.7 Bei Maßnahmen in Mietwohnungen sind die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Mitteilungsverpflichtungen gem. § 554 Abs. 3 BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren. Bei Neuvermietungen während des in der Förderzusage festgelegten Bindungszeitraums sind auch die neuen Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die Mietobergrenzen nach Modernisierung und die zulässigen Mieterhöhungen gem. Förderzusage zu informieren.

5.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

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

6 In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten am 22.01.2015 in Kraft.

Anlage

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen für Fördermaßnahmen nach den Nummern 1 bis 5 der Förderrichtlinien

1 Allgemeines

- 1.1 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die zuständige Bewilligungsbehörde (§ 3 WFNG NRW) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.
- 1.2 Neben der Förderung nach den Nrn. 1-5 dieser Richtlinien können die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt werden. Die Summe der Fördermittel darf die Summe der Gesamtkosten für die geförderten Maßnahmen/ Einzelmaßnahmen abzüglich des Eigenleistungsanteils gem. Nr. 2.3 dieser Anlage nicht übersteigen. Die Kombination von Förderungen nach diesen Richtlinien mit Förderungen gem. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), abgesehen von Nr. 6 WFB, ist ausgeschlossen. Maßnahmen nach Nr. 1 dieser Förderrichtlinien können nur mit Maßnahmen nach Nr. 3 und 5 kombiniert werden, sofern sie nicht deckungsgleich sind. Maßnahmen nach Nr. 2 und 4 dürfen nicht mit weiteren Maßnahmen nach diesen Richtlinien kombiniert werden.
- 1.3 Bei Fördermaßnahmen nach den Nummern 2, 3 und 5 der Förderrichtlinien gehen im Falle eines Eigentümerwechsels die Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf den Rechtsnachfolger über (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW). Bei Fördermaßnahmen nach Nrn. 1 und 4 hat der Fördernehmer im Falle des Eigentümerwechsels die Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf den jeweiligen Rechtsnachfolger in geeigneter Weise zu übertragen.

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 persönlichen Voraussetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2,3 und 5 WFNG NRW erfüllen. Zur Prüfung der persönlichen Voraussetzungen haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden, wenn das beantragte Darlehen zusammen mit schon bestehenden Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der NRW.BANK 50.000 Euro übersteigt. Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Bei Eigentumsmaßnahmen (Gebäude mit nicht mehr als zwei Einheiten) kann die Bewilligungsbehörde unabhängig von der Höhe des

Darlehens die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in der Regel unterstellen, wenn die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint. Zum Nachweis der Tragbarkeitsbelastung können die Regelungen nach Nr. 5.7 WFB analog angewendet werden.

- 2.3 Die Bewilligung von Fördermitteln nach den Nrn. 1-5 dieser Richtlinien setzt voraus, dass die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger einen Eigenleistungsanteil an den geförderten Bau- und Baunebenkosten von
- 20 v. H. bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen und
 - 15 v. H. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum erbringt.
- 2.4 Die Fördervoraussetzung nach Nr. 4.2.2 (Selbstnutzung) ist spätestens vor Auszahlung der letzten Darlehensrate durch Vorlage der Meldebescheinigung nachzuweisen.

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 Richtlinien gelten die Bescheide zur Feststellung und Festsetzung anererkennungsfähiger Aufwendungen gem. §§ 11 und 12 APG DVO NRW 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, ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Denkmalbehörde beizufügen. Bei Fördermaßnahmen nach Nr. 4 der Förderrichtlinien sind dem Förderantrag die Nachweise gem. Nr. 4.2.2 Ziffern 2 bis 4 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 Missständen 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 NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen. Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
- 4.2 Die Förderzusagen nach Nr. 5 dieser Richtlinien müssen einen Vorbehalt zu Gunsten der berechtigten Zielgruppen enthalten und Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.
- 4.3 Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Antrages. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller erhält von der Bewilligungsbehörde ein Formular für die Anzeige der Fertigstellung.
- 4.4 Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge eines Kalenderjahres bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember.
- 4.5 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW 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. Die verlängerte Frist gilt auch bei den größeren Bauvorhaben nach Nr. 1 der Förderrichtlinien i. S. v. Nummer 5.2 der Anlage, Satz 4.
- 4.7 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind der NRW.BANK 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 NRW.BANK über den Rücknahme- oder Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

- 4.8 Auf Verlangen gibt die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge, die im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und legt die Bewilligungsakten vor.
- 4.9 In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen: „Die Förderzusage wird unter Hinweis auf den Beschluss der EU-Kommission vom 20.12.2011 (2012/21EU) erteilt. Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.“

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 Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten 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. Werden Fördermittel für Bauvorhaben von mehr als 19 Wohnungen zur Förderung nach Nummer 1 der Förderrichtlinien beantragt und sollen die Baumaßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, endet die Frist nach maximal vier 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 NRW.BANK mitzuteilen. Die NRW.BANK überwacht die Fristen zentral.
- 5.3 Die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten 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 Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten 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 NRW.BANK 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.

5.5 Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

6 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

6.1 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind Aufgaben der NRW.BANK (§ 11 Absatz 1 WFNG NRW).

6.2 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 NRW.BANK 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.

6.3 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.

6.4 Von einer Sicherung der Darlehen durch eine Hypothek oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden, wenn die Darlehensnehmerin bzw. der Darlehensnehmer sich der NRW.BANK 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 Förderungen, die für selbst genutztes Wohneigentum zugesagt werden, wenn der Darlehensbetrag von 15.000 Euro nicht überschritten wird und der Antragsteller oder die Antragstellerin keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird.

6.5 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 NRW.BANK nachgewiesen hat, dass eine Gebäudeversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen ist und
- erforderlichenfalls die Baugenehmigung vorliegt.

6.6 Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf ein von der Förderempfängerin bzw. dem Förderempfänger benanntes Konto

- in einer ersten Rate in Höhe von 30 v. H. bei Beginn der Maßnahme,
- in einer zweiten Rate in Höhe von 60 v. H. nach Fertigstellung der Maßnahme und
- in einer dritten Rate in Höhe von 10 v. H. nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Beträgt das insgesamt gewährte Darlehen nicht mehr 15.000 Euro, erfolgt die Auszahlung des Darlehens

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 v. H. bei Beginn der Maßnahme und
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 v. H. nach Fertigstellung und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (s. auch Nr. 5.3 Satz 2 der Anlage).

Beginn und Fertigstellung der Maßnahmen - auch von Teilmaßnahmen - sind jeweils durch die Förderempfängerin bzw. den Förderempfänger oder die beauftragte Architektin bzw. den beauftragten Architekten zu bestätigen.

7 Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster für das Bewilligungsverfahren vorgeschrieben ist, werden diese von der NRW.BANK entworfen und vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK in geeigneter Weise bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen

ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.