



2024 bis 2027

FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024





Vorwort

„Fördern, was Wohnungen schafft“ Öffentliche Wohnraumförderung in herausfor- dernder Zeit: 9 Milliarden Euro bis 2027

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung für 2024 setzt das Land Nordrhein-Westfalen neue Maßstäbe bei Förderkonditionen und beim Klimaschutz.



Am Anfang steht ein Blick zurück: Im Förderjahr 2023 konnten rund 2,1 Milliarden Euro für 11.854 Wohnungen bewilligt werden. Dabei stand auch das Jahr 2023 – wie schon das Vorjahr - unter keinem guten Stern: Bauzinsen, Baupreise, eine sehr lange Diskussion über die Gebäudeenergie auf Bundesebene und vieles mehr.

Angesichts der bundespolitischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Förderergebnis 2023 ein Rekordwert: Gegenüber 2022 konnte - trotz der herausfordernden Zeit - die Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen um rund 50 % gesteigert werden.

Mein herzlicher Dank geht an die bauwilligen Unternehmen und die Bewilligungsbehörden - das war richtig gute Arbeit für die Menschen in Nordrhein-Westfalen.

Die Bau- und die Wohnungswirtschaft unterliegen langfristigen Investitionszyklen. Gerade hier ist es wichtig, in unsicheren Zeiten für Sicherheit zu sorgen, damit Neubau und energetische Modernisierung stattfinden kann. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bis 2027 geben wir als Land diese Planungssicherheit - im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit von 2023 bis 2027 mit 9 Milliarden Euro ausgestattet worden. Alleine 2024 werden 1,7 Milliarden Euro zur Verfügung stehen, um dafür Sorge zu tragen, dass für Menschen mit kleinem Geldbeutel Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.



Gleichzeitig treiben wir mit Städten und Gemeinden die Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken über verschiedene Landesinitiativen voran. Denn ohne Grundstücke kein Wohnungsbau - und ohne bezahlbare Grundstücke kein bezahlbarer Wohnungsbau.

Dabei sind wir darauf angewiesen, dass Städte und Gemeinden, die die Träger der Planungshoheit sind, sich dem Wohnungsneubau nicht verschließen, denn: Nordrhein-Westfalen wächst.

Und: Je größer die Stadt, umso höher der Anteil an Single-Haushalten. Zur Bewältigung der Herausforderungen kommt es entscheidend auf eine kluge und auf Langfristigkeit angelegte kommunale Wohnungspolitik an, damit auch in Zukunft gilt: Die Stadt ist für Alle da.

Wir freuen uns über Ihre Unterstützung bei der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen!

Ina Scharrenbach MdL

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen





**Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024
(FRL öff Wohnen NRW 2024)**

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
– 54.02.03.01-1-3795/2024 –

Vom 01 März 2024

Inhaltsübersicht

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen | 4 |
| 2 | Förderung von Mietwohnraum | 11 |
| 3 | Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum | 25 |
| 4 | Modernisierungsförderung | 30 |
| 5 | Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende | 39 |
| 6 | Förderung von Gruppenwohnungen | 45 |
| 7 | Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot | 48 |
| 8 | Bindungsverlängerung | 53 |
| 9 | Bindungserwerb | 54 |
| 10 | Verfahren | 56 |
| 11 | Schlussbestimmungen | 65 |
| | Anlage | |
| | Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum | 67 |

- 1 **1**
- 2 **Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen**
- 3 Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbeson-
- 4



5 dere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für un-
6 terschiedlichste Zielgruppen. Die geförderten Investitionen berücksichtigen die Nachhaltigkeitsziele
7 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung
8 vom 10. Dezember 2021. Die Finanzhilfen aus der öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nord-
9 rhein-Westfalen dürfen nicht zur Finanzierung terroristischer Aktivitäten eingesetzt werden. Das von
10 der Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossene Wohnraumförderprogramm legt Schwer-
11 punkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen fest, regelt
12 die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Be-
13 willigungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.

14

15 **1.1**

16 **Förderzweck und Rechtsgrundlagen**

17

18 **1.1.1**

19 **Förderzweck**

20 Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich
21 am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen
22 sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und
23 energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu
24 stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das
25 Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung
26 (im Folgenden kurz: WFNG NRW) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung
27 der Zweckbestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und
28 andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Be-
29 hinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutz-
30 bedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, un-
31 terstützt. Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahl-
32 baren Wohnraum erworben werden: In einem Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln
33 und Münster sowie den Gemeinden mit dem Mietniveau 4 (siehe Anlage) ist die Möglichkeit eröffnet,
34 Zweckbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in
35 Nordrhein-Westfalen zu erwerben.

36

37 **1.1.2**

38 **Rechtsgrundlagen**

39 Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

- 40 1. den nachstehenden Regelungen und
- 41 2. dem WFNG NRW.

42 Die Förderschwerpunkte und Zuteilungskriterien für die Förderkontingente an die Bewilligungsbehör-
43 den ergeben sich aus dem Eckwertebeschluss nach § 6 Absatz 1 WFNG NRW und sind wie folgt geglie-
44 dert:

45

- 46 1. Miete (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Erwerb und Verlängerung von Bindungen,



47 Quartiere, Modernisierung, Auszubildende und Studierende),

48

49 2. Eigentum (Neuschaffung, Erst- und Bestandserwerb, Modernisierung von selbst genutzten Wohn-

50 eigentum).

51

52 Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förder-

53 schwerpunkten) zur eigenständigen Bewirtschaftung und Sonderbudgets für die Nummern 2.7, 4.1.1,

54 5 und 7 bis 9 zugewiesen. Die Ermittlung von Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen hat nach

55 Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils gelten-

56 den Fassung zu erfolgen. Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerin-

57 nen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten,

58 stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung be-

59 steht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der ver-

60 fügbaren Haushaltsmittel.

61

62 1.2

63 Baurechtliche Anforderungen

64 Für die nach diesem Runderlass geförderten Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21.

65 Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018);

66 darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen. Die technischen Anforderungen an die

67 BEG Effizienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeri-

68 ums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude -

69 Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2). Die technischen Anforde-

70 rungen an energetische Einzelmaßnahmen richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für

71 Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom

72 21. Dezember 2023 (BAnz AT 29.12.2023 B1). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderun-

73 gen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvor-

74 haben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht.

75

76 Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

77 1. bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorge-

78 legt wird oder

79

80 2. bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt,

81 dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 Absatz 2

82 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

83

84 Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage

85 eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig. Die Förderempfängerin oder der Förderemp-

86 fänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prü-

87 fung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

88



89 **1.3**

90 **Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung**

91 Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13
92 Absatz 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgrenzen
93 gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nord-
94 rhein-Westfalen“ vom 17. November 2021 (MBI. NRW. S. 1023) in der jeweils geltenden Fassung be-
95 trägt aktuell

96

97 1. für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro oder

98 2. für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro,

99

100 zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro. Für jedes zum Haushalt gehö-
101 rende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Be-
102 kanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes
103 vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht
104 sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere 740 Euro. Die näheren Bestimmungen über
105 die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. De-
106 zember 2009 (MBI. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

107

108 **1.4**

109 **Förderfähiger Wohnraum**

110 Förderfähig ist nur Wohnraum,

111 1. der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist und

112 2. für den in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht.

113

114 **1.5**

115 **Vorhabenbeginn**

116 Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird. Als Vorha-
117 benbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn.

118

119 Nicht als Vorhabenbeginn gelten

120

121 1. der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,

122 2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),

123 3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,

124 4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutzes, Statik) oder

125 5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

126

127 Die Bewilligungsbehörde kann vor Erteilung der Förderzusage einem Vorhabenbeginn förderunschäd-
128 lich zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung
129 steht und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbe-
130 ginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der



131 beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. Für Förde-
132 rungen von selbst genutztem Wohneigentum (Nummer 3) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag
133 vor Vorhabenbeginn gestellt wird. Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbst genutztem Wohn-
134 eigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Moder-
135 nierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn. Das für das Wohnungswesen zustän-
136 dige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten
137 im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

138

139 **1.6**

140 **Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW**

141 § 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger
142 erfüllen müssen. Ein Erbbaurecht im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist dann von
143 angemessener Dauer, wenn es mindestens 75 Jahre umfasst. Die Bewilligungsbehörde kann eine kür-
144 zere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der För-
145 dermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann
146 nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz:
147 NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen. Bei einer Bestellung von Untererbbaurechten ist eine För-
148 derung ausgeschlossen. Die Bewilligungsbehörde fordert zur Dokumentation über die Einhaltung der
149 Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW die Entscheidung der
150 NRW.BANK an und verwendet diese als ihre Entscheidung. Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen
151 mit Auflagen oder Bedingungen versieht oder deren Einhaltung nicht bestätigt, hat die Bewilligungs-
152 behörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 6 gilt nicht für die Förderung
153 von selbst genutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4.3.2. Bei natürlichen Personen kann
154 die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel
155 unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert sowie die Tragbarkeit der Belastung ge-
156 währleistet erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind.

157

158 **1.7**

159 **Finanzierungsgrundsätze**

160

161 **1.7.1**

162 **Gesamtkosten**

163 Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten
164 gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). Gesamtkosten sind die zu finanzierenden Kosten des För-
165 derobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, die einschließlich deren Fi-
166 nanzierung von der NRW.BANK geprüft werden.

167

168 Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

- 169 1. bei Förderungen von selbst genutztem Wohneigentum (Nummer 3) die Kosten des Baugrund-
170 stücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten oder beim Erst- oder Bestandserwerbs der
171 Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten und

172



173 2. bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der
174 beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlä-
175 gen oder Gutachten ergeben.

176

177 Bei Förderungen von selbst genutztem Wohneigentum (Nummer 3) und bei Förderung von Moderni-
178 sierungen (Nummer 4) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungs-
179 behörde zu prüfen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen
180 für die nach dieser Richtlinie öffentlich geförderten Maßnahmen ist zulässig. Dabei darf die Summe
181 der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

182

183 **1.7.2**

184 **Eigenleistung**

185 Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt grund-
186 sätzlich mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten.

187 Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

- 188 1. eigene Geldmittel und
- 189 2. Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Förder-
190 mitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

191

192 Abweichend hiervon beträgt bei Förderungen für selbst genutztes Wohneigentum (Nummer 3) die er-
193 forderliche angemessene Eigenleistung mindestens 7,5 Prozent, wobei neben eigenen Geldmitteln zu-
194 sätzlich berücksichtigt werden können

- 195 1. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und
- 196 2. der Wert von Selbsthilfeleistungen.

197

198 Selbsthilfeleistungen sind durch Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen. Für
199 die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach den Nummern und 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist keine
200 Eigenleistung erforderlich. Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die er-
201 forderliche Eigenleistung stellen.

202

203 **1.7.3**

204 **Bedingungen für Fremdmittel**

205 Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszah-
206 lung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

207

- 208 1. für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Pro-
209 longation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- 210
- 211 2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden
212 und

213



214 3. mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der fortschrei-
215 tende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.
216

217 Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentü-
218 oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der
219 Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grund-
220 schuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypo-
221 thek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen
222 Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten
223 dienen.

224 Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksich-
225 tigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Vo-
226 raussetzungen abhängig machen.
227

228 **1.7.4**

229 **Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld**

230 Eine Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 oder 4 ist ausgeschlossen,
231 wenn die vor der Förderzusage vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkei-
232 ten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile überstei-
233 gen. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt. Eine Förde-
234 rung von Mietwohnraum nach Nummer 4 und von Wohnraum für Auszubildende und Studierende
235 nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandene Dar-
236 lehensrestschuld 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile über-
237 steigt. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro beträgt. Die
238 NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.
239

240 **1.8**

241 **Beihilferechtliche Bewertung**

242 Nach den Regeln des sogenannten „Almunia-Pakets“ ist die öffentliche Wohnraumförderung im Land
243 Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferecht-
244 lich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Europäischen Kommission freigestellt. Ein
245 entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.
246

247 **1.9**

248 **Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel**

249 Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materi-
250 alien und Bauteilen sowie die CO₂-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt. Um zirkuläre Bauweisen zu för-
251 dern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr
252 2024 bei insgesamt zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die Erstellung eines digitalen Ge-
253 bäuderessourcenpasses für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden. Des Wei-
254 teren kann das für Wohnungswesen zuständige Ministerium zur Erprobung innovativer Bauprodukte
255 und Verfahren, die einen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, Pilotprojekte mit abweichenden



256 Fördergegenständen und -konditionen festlegen.

257

258

259 **2**

260 **Förderung von Mietwohnraum**

261

262 **2.1**

263 **Gegenstand der Förderung**

264 Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
265 (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) von

266

267 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,

268

269 2. bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatz-
270 wohnungen (mittelbare Belegung),

271

272 3. Gemeinschaftsräumen und

273

274 4. Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastruktur-
275 räume).

276

277 Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grund-
278 lage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils gel-
279 tenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten min-
280 destens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Eine Förderung von zur Vermietung be-
281 stimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderemp-
282 fänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

283

284 **2.2**

285 **Zielgruppe**

286 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

287

288 1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG
289 NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder

290

291 2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommens-
292 grenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

293

294 **2.3**

295 **Ziel der Förderung**

296 Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Miet-
297 bindung) begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten



298 Wohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage
299 ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller
300 Wohnungen des Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen ver-
301 kürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Im Falle
302 der Übertragung der öffentlich-geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflich-
303 ten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechts-
304 nachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unver-
305 züglich über die Rechtsnachfolge zu informieren. Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbindungsfrist
306 mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Er-
307 satzwohnung nach Nummer 2.3.1.2 folgt.

308

309 **2.3.1**

310 **Belegungsbindung**

311

312 **2.3.1.1**

313 **Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht**

314 Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG
315 NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen

- 316 1. als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
- 317 2. als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zu-
318 ständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz 3
319 WFNG NRW verzichtet.

320

321 Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des öffentlich-
322 geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG
323 NRW abschließen.

324

325 **2.3.1.2**

326 **Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)**

327 Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist in der För-
328 derzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 29
329 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A an den benannten Ersatzwoh-
330 nungen zu begründen.

331

332 **2.3.2**

333 **Mietbindung**

334 In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt,
335 die sich aus der Bewilligungsmiete (Nummer 2.3.2.1) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistun-
336 gen (Nummer 2.3.2.2) zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich geför-
337 derte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum
338 Gebrauch überlassen. In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzu-
339 nehmen.



340

341 **2.3.2.1**

342 **Bewilligungsmiete**

343 Die monatliche Bewilligungsmiete für öffentlich-geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter
344 Wohnfläche höchstens

345

346 1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

347 a) für die Einkommensgruppe A 6,50 Euro und

348 b) für die Einkommensgruppe B 7,55 Euro,

349

350 2. bei Kommunen mit Mietniveau M4:

351 a) für die Einkommensgruppe A 7,25 Euro und

352 b) für die Einkommensgruppe B 8,40 Euro sowie

353

354 3. bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

355 a) für die Einkommensgruppe A 7,85 Euro und

356 b) für die Einkommensgruppe B 9,00 Euro.

357

358 Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage. Die Bewilli-
359 gungsmiete darf für Wohnungen mit BEG-Standard Effizienzhaus 40 (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 1) um
360 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2) um 0,20 Euro pro Quadratmeter
361 Wohnfläche erhöht werden. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens
362 jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. Die Bewilligungsmiete für
363 Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkom-
364 mensgruppe A.

365

366 **2.3.2.2**

367 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

368 Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

369 **2.3.2.2.1**

370 **Gemeinschaftsräume**

371 Für Gemeinschaftsräume (Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 3) darf mit den Mieterinnen und Mietern von öf-
372 fentlich-geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete
373 gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der
374 Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. Die Summe aller Ent-
375 gelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommens-
376 gruppe A nicht überschreiten.

377

378 **2.3.2.2.2**

379 **Betreuungspauschale**

380 Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1
381 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch



382 Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, von dem Haus-
383 halt unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro mo-
384 natlich erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kosten-
385 schätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarun-
386 gen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietver-
387 hältnis beinhalten, sind unzulässig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz
388 2 Ausnahmen zulassen.

389

390 **2.3.2.2.3**

391 **Garagen und Stellplätze**

392 Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze für Mietefamilienhäuser können zusammen mit dem
393 Wohnraum in einem Mietvertrag vermietet werden, wobei die Miete für eine Garage 50 Euro und für
394 einen überdachten Stellplatz 30 Euro nicht übersteigen darf. Im Übrigen dürfen PKW-Stellplätze nur
395 über einen separaten Mietvertrag vermietet werden, der von den Mieterinnen und Mietern der öf-
396 fentlich-geförderten Wohnungen freiwillig abgeschlossen werden kann.

397

398 **2.3.2.2.4**

399 **Weitere mietvertragliche Nebenleistungen**

400 Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbaumöbel), die für
401 eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des für das Wohnungs-
402 wesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

403

404 **2.3.2.3**

405 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

406 **2.3.2.3.1**

407 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete**

408 Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Mo-
409 nate um 2 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist jeweils auf zwei Nachkommastellen zu runden.

410

411 **2.3.2.3.2**

412 **Mieterhöhungen**

413 Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen
414 Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von
415 Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a des Bürger-
416 lichen Gesetzbuches (im Folgenden kurz: BGB) sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des
417 Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

418

419 **2.3.2.3.3**

420 **Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen**

421 Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach den Nummern
422 8.2 und 8.3 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden,
423 kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung



424 von § 559 bis §559 d BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. Hierbei sind die Trag-
425 barkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung ange-
426 messen zu berücksichtigen. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde
427 eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

428

429 **2.3.2.4**

430 **Betriebskosten, Kautionsleistung und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften**

431 Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556,
432 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) nach § 551 BGB erhoben werden. Bei der
433 Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der öffentlich-geförderten Wohnungen
434 zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche ist
435 nicht erforderlich. Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig,
436 wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäfts-
437 anteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Ziel-
438 gruppe angemessen sein.

439

440 **2.4**

441 **Voraussetzungen für die Förderung**

442

443 **2.4.1**

444 **Allgemeine Voraussetzungen**

445 Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet wer-
446 den kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter
447 Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. Sollen
448 in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht öffentlich geförderte Woh-
449 nungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit ge-
450 sichert sein. Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese aus-
451 gewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

452

453 **2.4.2**

454 **Geschossigkeit**

455 Öffentlich geförderte Gebäude sollen nicht mehr als vier Vollgeschosse und in den M4+-Städten sowie
456 in solchen mit mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht mehr als sechs Vollgeschosse
457 haben. Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen
458 Bewohnerstruktur auch eine höhere Geschosshöhe zugelassen werden.

459

460 **2.4.3**

461 **Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

462 Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3
463 WFNG NRW ist eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die
464 Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvor-
465 haben, dass



- 466 1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,
467 2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und
468 3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen
469 mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbin-
470 dung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist.
471 Die Bewilligungsbehörde kann im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben
472 nach Satz 2 zulassen. Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde
473 im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.
474

475 **2.4.4**

476 **Adressbildung und Erschließung**

477 Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung
478 zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind. Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25
479 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang
480 sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Treppenhäuser und
481 Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu
482 ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.
483

484 **2.4.5**

485 **Grünfläche und Wohnumfeld**

486 Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon
487 mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Eine Unterschreitung der geforderten
488 Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dach-
489 begrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird. Die Bewilligungsbehörde kann
490 eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn
491 diese auf andere Weise kompensiert wird.
492

493 **2.4.6**

494 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

495 Förderfähig sind nur Wohnungen,

- 496 1. die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen
497 Bedarf entsprechen,
498 2. die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
499 3. deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreitet,
500 4. die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,
501 5. die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und
502 6. bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammenge-
503 fasst sind.
504

505 **2.4.7**

506 **Energetische Mindestanforderungen**

507 Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen



508 an den BEG-Standard Effizienzhaus 55 erfüllen. Abweichend von Satz 1 gelten bei der Neuschaffung
509 von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderun-
510 gen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.

511

512 **2.4.8**

513 **Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen**

514 Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist nur zulässig, wenn
515 diese zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden. Dies ist beispiele-
516 wise dann der Fall, wenn die Neuschaffung von Mietwohnraum an einem konkreten Standort zwar
517 im Interesse der Gemeinde liegt, dort aber zusätzlichen zweckgebundenen Wohnungen der Förder-
518 grundsatz der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 5 Absatz 1 Nummer
519 3 WFNG NRW entgegensteht. Die Förderung ist auch zulässig, wenn die Förderempfängerin oder der
520 Förderempfänger Quotenvorgaben nach Nummer 2.4.3 Satz 2 für nicht zweckgebundenen Wohnraum
521 zu erfüllen hat.

522

523 Die Ersatzwohnungen

524

525 1. müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungs-
526 rechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen,

527

528 2. müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni
529 2021 erfüllen,

530

531 3. müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche auf-
532 weisen und

533

534 4. können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauer-
535 haft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.

536

537 Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als
538 Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; eine exemplari-
539 sche Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwoh-
540 nungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Bele-
541 gungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin
542 oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage. Als Ersatzwohnungen
543 sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der
544 Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des An-
545 gebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine
546 Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwoh-
547 nung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb des Zeit-
548 raums von 48 Monaten eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag
549 gekündigt werden (Nummer 10.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon



- 592 3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,
593 4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und
594 5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

595 Alleinerziehenden steht je Kind eine um 15 Quadratmeter größere und damit förderfähige Wohnfläche
596 nach Satz 4 Ziffer 2 ff. zu, um für jedes Kind ein separates Kinderzimmer einrichten zu können. Zimmer
597 sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche). Die förderfähige Wohnfläche erhöht
598 sich für Wohnungen

- 599 1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
600 2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
601 3. mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

602

603 **2.5.2**

604 **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**

605

606 **2.5.2.1**

607 **Voraussetzungen für die Förderung**

608 Ziel ist es, Standorte für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter
609 Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die
610 zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder Wohnräume
611 zu schaffen. Abweichend davon kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt
612 werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin
613 oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während
614 der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine
615 gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel
616 Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die
617 Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein
618 müssen.
619
620

621

622 **2.5.2.2**

623 **Gegenstand der Förderung**

624 Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- 625 1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Grün-
626 dungsmaßnahmen,
627
628 2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versor-
629 gungsleitungen),
630
631 3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen
632 gefährlichen Stoffen),
633



634 4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontami-
635 niertes Böden oder der Bausubstanz) sowie

636

637 5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versor-
638 gungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

639

640 **2.5.2.3**

641 **Förderfähige Kosten**

642 Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich ergeben aus

643 1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter
644 Kosten,

645

646 2. qualifizierten Kostenaufstellungen von Entwurfsvorlageberechtigten, Kostenvoranschlägen oder
647 Rechnungen.

648

649 Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Förderfähig sind die
650 Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens oder der
651 zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Sied-
652 lungsfläche entfallen. Enthält das öffentlich geförderte Bauvorhaben auch nicht öffentlich geförderte
653 Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 an-
654 rechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen, der geförderten Plätze
655 oder der geförderten Wohnräume im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffe-
656 nen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständi-
657 gen Ministeriums kann von dem zuvor geregelten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies
658 aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig
659 ist.

660

661 **2.5.2.4**

662 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

663 Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Pro-
664 zent der nach Nummer 2.5.2.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt werden, höchstens je-
665 doch 25 000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Wohn-
666 plätze (Nummer 5), Individualbereiche in Gruppenwohnungen (Nummer 6) oder Wohnräume (Num-
667 mer 7) sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. Das Zu-
668 satzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

669

670 **2.5.2.5**

671 **Kostennachweis**

672 Nach Fertigstellung der nach Nummer 2.5.2.2 geförderten Maßnahmen hat die Förderempfängerin
673 oder der Förderempfänger einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung auf
674 vorgeschriebenem Vordruck zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kos-
675 tenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen. Sind



676 die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kür-
677 zen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.

678

679 **2.5.3**

680 **Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**

681 Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

682 1. der Klimaanpassung (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentions-
683 flächen, Zisternen) oder

684 2. der Verbesserung des Wohnumfeldes (beispielsweise Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder)
685 dienen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal
686 11 500 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden. Die Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3
687 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.

688

689 **2.5.4**

690 **Zusatzdarlehen für Energieeffizienz**

691 Sofern die öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass

692 1. sie den BEG-Standard Effizienzhaus 40 einhalten oder

693 2. der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und
694 Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare
695 Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),

696

697 kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer
698 Förderung nach Ziffer 1 oder 450 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 2 gewährt werden. Bei einer
699 Förderung nach Satz 1 Ziffer 2 ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines
700 Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell aus-
701 gleichen. In Betracht kommen für die Förderung des Netto-Null-Standards erneuerbare Energien nach
702 § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S.
703 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geän-
704 dert worden ist. Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin
705 oder der Förderempfänger die Einhaltung des jeweiligen Standards mit der Anzeige der Bezugsfertig-
706 keit nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde prüft den Nachweis und kürzt das Förderdarlehen in Höhe
707 des ursprünglich gewährten Zusatzdarlehens durch Änderung der Förderzusage, wenn der entspre-
708 chende Standard nicht eingehalten wird.

709

710 **2.5.5**

711 **Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz**

712 Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,30 Euro je Kilogramm
713 Holz gefördert werden, maximal 17 000 Euro je öffentlich-geförderter Wohneinheit. Das Zusatzdarle-
714 hen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei
715 Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten
716 Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird. Nicht gefördert wer-
717 den Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass



718 das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und alle als Bestandteil der Leistung verwendeten
719 Holzprodukte nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des
720 Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden
721 Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch
722 das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz
723 und über deren Herkunft erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vor-
724 druck. Die Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

725

726 **2.5.6**

727 **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

728 Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je
729 Tür in der Wohnung und 3 500 Euro je Haus- und Wohnungseingangstür sowie Brandschutztür bewil-
730 ligt werden. Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein
731 Zusatzdarlehen von pauschal 15 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für
732 diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. Dieses Zusatzdarlehen erhöht
733 sich

734 1. für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500
735 Euro und

736 2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro.

737 Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattungen von Wohnungen, die uneingeschränkt mit
738 dem Rollstuhl nutzbar sind, ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 1804-2:2011-09 nach Nummer
739 4.3.3 an Türen, nach Nummer 4.5.2 Satz 2 an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen
740 und allen mit „R“ gekennzeichneten Regelungen.

741

742 Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Per-
743 son statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden. Die Bewilligung des Zusatz-
744 darlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfs-
745 bestätigung durch die zuständige Stelle voraus.

746

747 **2.5.7**

748 **Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung**

749 Für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum
750 durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW in Gebäuden, die von besonderem
751 städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich liegen, kann ein Zusatz-
752 darlehen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.
753 Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für
754 die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein. Die Num-
755 mern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

756

757 **2.5.8**

758 **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

759 Für Mieteinfamilienhäuser kann ein Zusatzdarlehen von 25 000 Euro pro öffentlich-gefördertem Haus



760 gewährt werden.

761

762 **2.5.9**

763 **Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften**

764 Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich orga-
765 nisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro öffentlich-geför-
766 derter Wohnung gewährt werden. Dieses Zusatzdarlehen kann nur für neu gegründete bewohnerge-
767 tragene Wohnungsgenossenschaften und auch nur für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis
768 höchstens zehn Jahre nach Erteilung der Förderzusage für das erste mit Fördermitteln der Wohnraum-
769 förderung realisierte Projekt ausgesprochen werden.

770

771 **2.5.10**

772 **Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe**

773 Zur Steigerung der Qualität des Bauvorhabens und zur Förderung von innovativen Lösungen kann für
774 die Durchführung von Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr,
775 Bau und Stadtentwicklung „Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“ vom 31. Januar 2013
776 (BAnz AT 22.02.2013 B4) in der jeweils geltenden Fassung auf Antrag ein Zusatzdarlehen in Höhe von
777 pauschal 400 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe
778 von pauschal 1 600 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt
779 werden. In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervo-
780 raussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 2.4 als Vorgaben zu benennen.

781

782 **2.5.11**

783 **Berechnung des Förderdarlehens**

784 Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens je-
785 doch die gemäß Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Woh-
786 nung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte För-
787 derdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhän-
788 gige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.

789

790 **2.6**

791 **Bedingungen der Förderdarlehen**

792

793 **2.6.1**

794 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

795 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- 796 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- 797 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- 798 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

799 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

800 **2.6.2**

801 **Tilgungsnachlass**



802 Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt wer-
803 den

804 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

805 in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung und

806 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+:

807 in Höhe von 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung.

808 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent

809 bewilligt werden. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leis-

810 tungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

811

812 **2.6.3**

813 **Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre**

814 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent oder auf Antrag jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der

815 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Im För-

816 derantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt wer-

817 den, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlauf-

818 jahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungs-

819 dauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darle-

820 hensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 20 Jahre eine erhöhte Til-

821 gung von 1,25 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und für 25 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,20

822 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten.

823 Anschließend ist das Förderdarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.

824

825 **2.6.4**

826 **Fälligkeit**

827 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-

828 ten.

829

830 **2.6.5**

831 **Bildung von Sondereigentum**

832 Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für

833 die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der

834 Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des

835 Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, zu bilden. Für den Fall

836 der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

837 1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und

838 2. die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls

839 die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

840 Im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle kann in begründeten Einzelfällen die NRW.BANK einer

841 Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

842

843 **2.7**



844 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Quartiersmaßnahmen und experimenteller Wohnungsbau**

845 Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experi-
846 mentellen Wohnungsbaus, wie beispielweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für
847 Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Bera-
848 tung und Qualifizierung vorzulegen. Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch ge-
849 mischte Strukturen auszeichnen und in denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige
850 Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden. Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind
851 darüber hinaus beispielsweise

- 852 1. die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, beispielsweise Kindertagesstätten,
853 2. Nahmobilitätskonzepte zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs oder
854 3. hohe energetische Gebäudestandards und lokale Energieversorgungslösungen.

855 Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

- 856 1. die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohnplät-
857 zen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen,
858 2. nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, bei-spielsweise Gemeinschaftsräume oder Quar-tiersplätze
859 sowie
860 3. eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klima-folgenanpas-
861 sung.

862 Es steht den Bewilligungsbehörden frei, dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium auch
863 Quartiersmaßnahmen mit weniger als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen zur Beratung und Quali-
864 fizierung vorzulegen. Im Zuge der Beratung kann die Eignung von Fördervorhaben als „Quartiersmaß-
865 nahme“ oder „experimenteller Wohnungsbau“ festgestellt werden.

866

867 **2.8**

868 **Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch**
869 **Selbstnutzende**

870 Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mie-
871 terhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Num-
872 mer 2.3 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt wor-
873 den sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird.

874

875 **3**

876 **Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

877

878 **3.1**

879 **Gegenstand der Förderung**

880 Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

- 881 1. Eigenheimen und
882 2. Eigentumswohnungen

883 durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG
884 NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW). Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß. Ge-
885 fördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb). Zweite



886 Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung von selbst genutztem Wohneigen-
887 tum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder
888 eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten
889 haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden
890 oder alsbald zurückgezahlt werden.

891

892 3.2

893 Zielgruppe

894 Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

895 1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG
896 NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder

897 2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommens-
898 grenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

899 Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maß-
900 gebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,

901 1. das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder

902 2. dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

903 Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Ändern sich die Verhältnisse bis
904 zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhält-
905 nisse zugrunde gelegt werden.

906

907 3.3

908 Ziel der Förderung

909 Das Förderobjekt ist von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger für die Dauer der Zins-
910 bindung nach Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung). Die
911 Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts und
912 beim Ersterwerb oder Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfänge-
913 rin oder den Förderempfänger. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger
914 als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen
915 Zwecken dient.

916 Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig plan-
917 mäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist. Für den Fall, dass das öffentlich-geförderte Ob-
918 jekt während der Dauer der Zweckbindung leer steht oder Dritten überlassen wird, ist das Förderdar-
919 lehen für diese Zeit mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB für
920 jeweils 10 Jahre zu verzinsen. Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab
921 der zuständigen Stelle und der NRW.BANK mitzuteilen.

922

923 3.4

924 Voraussetzungen für die Förderung

925

926 3.4.1

927 Allgemeine Voraussetzungen



- 928 Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die
929 1. legal errichtet wurden oder werden,
930 2. die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und
931 3. eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten.

932 Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur
933 gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert oder
934 eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

935

936 **3.4.2**

937 **Tragbarkeit der Belastung**

938 Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet
939 und auf Dauer tragbar erscheint. Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im
940 Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach Ab-
941 zug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen
942 ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen. Nach Abzug der vorgenannten
943 Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens
944 verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 945 1. für einen Einpersonenhaushalt: 970 Euro,
946 2. für einen Zweipersonenhaushalt: 1 240 Euro und
947 3. für jede weitere Person: 320 Euro.

948 Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohn-
949 geldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) in der jeweils geltenden Fassung gerechnet. Ein-
950 künfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des
951 Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Minde-
952 strückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haus-
953haltsangehörigen zugerechnet. Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten
954 oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen. Das gilt auch für Ein-
955 künfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt
956 werden.

957 Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine
958 Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen (Selbstauskunft) und eine Lastenberechnung
959 jeweils nach vorgeschriebenem Vordruck sowie eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, wie bei-
960 spielsweise eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstelle-
961 rin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit ent-
962 stehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.
963 Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraus-
964 sichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Auf die in der Lastenberechnung ver-
965 wendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden. Ausgenommen hier-
966 von ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

- 967 1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):
968 a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 25,80 Euro/m²
969 b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 30,70 Euro/m²



- 970 c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 36,40 Euro/m²
971 2. Instandhaltungskosten
972 a) Förderobjekte ab Baujahr 2003: 10,60 Euro/m²
973 b) Förderobjekte ab Baujahr 1993: 13,45 Euro/m²
974 c) Förderobjekte bis Baujahr 1992: 17,18 Euro/m² und
975 3. Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.
976 Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. Bei
977 der Lastenberechnung ist eine Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse möglich, wenn durch Vor-
978 lage eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objekt-
979 zustand dies rechtfertigt. Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn-
980 und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. Sind
981 in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unte-
982 ren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeits-
983 prüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. Erträge aus der Vermietung von Garagen und
984 Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig ge-
985 sichert erscheint.

986

987 **3.4.3**

988 **Förderausschluss**

989 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- 990 1. bereits selbst genutztes Wohneigentum vorliegt, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen
991 oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen oder zumutbar,
- 992 2. die Gesamtkosten nicht als angemessen anzusehen sind,
- 993 3. beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder
994 4. beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten noch an Dritte vermietet
995 ist.

996 Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen of-
997 fensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

- 998 1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger verwertbares Vermögen (beispielsweise Gutha-
999 ben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamt-
1000 kosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich
1001 mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat oder
1002 2. nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von
1003 drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent
1004 übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufs-
1005 tätigkeit nach einer Elternzeit.

1006

1007 **3.5**

1008 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1009

1010 **3.5.1**

1011 **Grunddarlehen**



1012 Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums
1013 Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

1014 1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:

1015 a) für die Einkommensgruppe A: 100 000 Euro,

1016 b) für die Einkommensgruppe B: 59 000 Euro,

1017 2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:

1018 a) für die Einkommensgruppe A: 115 000 Euro,

1019 b) für die Einkommensgruppe B: 69 000 Euro,

1020 3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:

1021 a) für die Einkommensgruppe A: 148 000 Euro,

1022 b) für die Einkommensgruppe B: 88 000 Euro und

1023 4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:

1024 a) für die Einkommensgruppe A: 184 000 Euro,

1025 b) für die Einkommensgruppe B: 110 000 Euro.

1026 Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

1027

1028 **3.5.2**

1029 **Zusatzdarlehen**

1030 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2
1031 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit
1032 BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

1033

1034 **3.5.3**

1035 **Zusatzdarlehen Familienbonus**

1036 Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwer-
1037 behinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24 000
1038 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

1039

1040 **3.5.4**

1041 **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

1042 Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (bis einschließlich Gebäudeklasse
1043 2) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.

1044

1045 **3.5.5**

1046 **Ergänzungsdarlehen**

1047 Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1
1048 bis 3.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt
1049 werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes
1050 Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzu-
1051 schließen.

1052

1053 **3.6**



1054 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1055

1056 **3.6.1**

1057 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1058 Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung
1059 wie folgt zu verzinsen:

1060 1. 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,

1061 2. 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen

1062 Basiszinssatz nach § 247 BGB und

1063 3. jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

1064 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen. Eine
1065 Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen.

1066 Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung
1067 des Darlehens mit 3,73 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.

1068

1069 **3.6.2**

1070 **Tilgungsnachlass**

1071 Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

1072 1. auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 3.5.3 und 3.5.4 in Höhe von 10
1073 Prozent und

1074 2. auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 3.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.

1075 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn bewillig-
1076 ten Förderdarlehen abgesetzt.

1077

1078 **3.6.3**

1079 **Tilgung**

1080 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-
1081 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen
1082 für den Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 mit
1083 jährlich 2 Prozent zu tilgen.

1084

1085 **3.6.4**

1086 **Fälligkeit**

1087 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1088 ten.

1089

1090 **4**

1091 **Modernisierungsförderung**

1092

1093 **4.1**

1094 **Gegenstand der Förderung**

1095 Gefördert wird die Modernisierung von



- 1096 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
1097 2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswoh-
1098 nungen durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW. Zur Vermietung bestimmte Eigentumswoh-
1099 nungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

1100

1101 **4.1.1**

1102 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisierungsoffensive+**

1103 Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen,
1104 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzule-
1105 gen. Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Mo-
1106 dernisierungsoffensive+“ feststellen. Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die
1107 Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohn-
1108 standorte zielen. Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots,
1109 Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Woh-
1110 numfeldgestaltung. Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten
1111 Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.

1112

1113 **4.1.2**

1114 **Förderausschluss**

1115 Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- 1116 1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
1117 2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9
1118 beruht,
1119 3. die an Wohngebäuden mit Missetänden oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetz-
1120 buchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils gel-
1121 tenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und In-
1122 standsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
1123 4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
1124 5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbst genutztes Wohneigentum bei offensichtlicher
1125 Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder
1126 6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen
1127 werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrs-
1128 werts vereinbart wird.

1129

1130 **4.2**

1131 **Zielgruppe**

1132 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. Für die
1133 Zweckbindung von öffentlich-geförderten Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.

1134

1135 **4.3**

1136 **Ziel der Förderung**



1137 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbin-
1138 dung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. Abweichend zu
1139 Nummer 2.3 Satz 4 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-
1140 nahmen an Mietwohnraum, dass diese mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der
1141 Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt, beginnt. Für öffentlich-geförderte Moderni-
1142 sierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. Abweichend zu
1143 Nummer 3.3 Satz 2 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-
1144 nahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung, dass diese bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen
1145 beginnt. Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine
1146 Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

1147

1148 **4.3.1**

1149 **Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1150 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3
1151 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach §
1152 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zu begründen. Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei
1153 Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungs-
1154 schein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Woh-
1155 nung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht ein-
1156 zuhalten. Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen,
1157 kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Woh-
1158 nung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebie-
1159 ten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungs-
1160 behörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmi-
1161 schung anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

1162

1163 **4.3.2**

1164 **Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1165 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz
1166 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach
1167 Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 ergibt. Die Förderempfängerin oder
1168 der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung
1169 eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzuläs-
1170 sige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlas-
1171 sen. Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c BGB sind die Mieterinnen und Mieter über
1172 die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die
1173 höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Weiter ist bei Neuvermietung während
1174 des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf die §§ 16
1175 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

1176

1177 **4.3.2.1**

1178 **Bewilligungsmiete**



1179 Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilli-
1180 gungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungs-
1181 miete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisie-
1182 rung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Es gelten die Mietobergrenzen nach Num-
1183 mer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekos-
1184 teneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis
1185 2.3.2.4 entsprechend. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterin-
1186 nen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.
1187 In der Förderzusage sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietun-
1188 gen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrundezu-
1189 legen sind. Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4
1190 angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten. Werden die beste-
1191 henden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der
1192 Wohnflächen erfolgen. Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungsbehörde nach
1193 erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25 Jahren zulassen.
1194

1195 **4.3.2.1.1**

1196 **Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung**

1197 Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die
1198 Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Energiekoste-
1199 neinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohn-
1200 fläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559
1201 bis § 559d BGB eingehalten wird. Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG-Standard Effizi-
1202 enzhaus 85, 70 oder 55 entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Über-
1203 schreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Mo-
1204 nat zugelassen werden. Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat
1205 kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Num-
1206 mer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt. Zur Berechnung der Energiekosteneinsparung sind die monatlichen
1207 Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Moderni-
1208 sierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem
1209 Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowatt-
1210 stunde. Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage. Beim Einsatz mehrerer Energie-
1211 träger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu
1212 berücksichtigen. Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsde-
1213 ckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der
1214 Energiekosten anzurechnen. Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur
1215 Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungs-
1216 miete entsprechend des tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Be-
1217 rechnung der Energiekosteneinsparung gekürzt.

1219 **4.3.2.1.2**

1220 **Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen**



1221 Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden (Nummer
1222 4.4.5.3 Satz 1 Ziffern 2 und 3), ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzuset-
1223 zen. Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind
1224 grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 und Num-
1225 mer 4.3.2.1.1 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf
1226 Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der
1227 jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. In diesen Fällen dürfen Ener-
1228 giekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

1229

1230 **4.3.2.2**

1231 **Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)**

1232 Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zwei-
1233 ten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137),
1234 das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001
1235 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach § 1 und § 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG
1236 NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung
1237 der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach § 8 bis § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der
1238 Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404) und der Neubaumietenver-
1239 ordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), beide in den
1240 jeweils geltenden Fassungen, sowie der II. BV. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zu-
1241 letzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. Ab die-
1242 sem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

1243

1244 **4.3.3**

1245 **Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung**

1246 Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung
1247 nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. Nummer 3.4.2
1248 gilt entsprechend. Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Ver-
1249 mögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000
1250 Euro betragen. Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von
1251 a) 40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,
1252 b) 55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und
1253 c) 15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.

1254 Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37
1255 Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV, BAnz AT 10.07.2017 B5) vom 28. Juni 2017 in der jeweils
1256 geltenden Fassung.

1257

1258 **4.4**

1259 **Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung**

1260

1261 **4.4.1**

1262 **Allgemeine Voraussetzungen**



1263 Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder
1264 des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder
1265 nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden (§ 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW).
1266 Im Falle von Mietwohnungen gilt zusätzlich, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe ver-
1267 mietbar sein müssen.

1268

1269 **4.4.2**

1270 **Geschossigkeit bei Mietwohnraum**

1271 Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäu-
1272 den mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert mo-
1273 dernisiert werden. Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschos-
1274 sen setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune ent-
1275 sprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium
1276 vorgelegt werden.

1277

1278 **4.4.3**

1279 **Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum**

1280 Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Miet-
1281 wohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuwei-
1282 sen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz
1283 zu versehen.

1284

1285 **4.4.4**

1286 **Energetische Mindestanforderungen**

1287 Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie
1288 haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 100 zu füh-
1289 ren. Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer
1290 Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG-Standard Effizienzhaus Denkmal erreicht werden. Energe-
1291 tische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Nicht förderfähig
1292 sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gas-
1293heizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H2-
1294 ready“) oder erneuerbare Gase vorbereitet sind.

1295

1296 **4.4.4.1**

1297 **Nachweis der Energieeffizienz**

1298 Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4) ist durch Ausstellungsbe-
1299 rechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.
1300 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. Abweichend von Satz 1 kann die Einhaltung der
1301 Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Richtlinie BEG EM auch durch die
1302 Bewilligungsbehörde auf Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt
1303 werden.

1304



1305 **4.4.4.2**

1306 **Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung**

1307 Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen
1308 für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäu-
1309 deenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekoste-
1310 neinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

1311

1312 **4.4.5**

1313 **Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen**

1314 Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehen-
1315 den Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

- 1316 1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispiels-
1317 weise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicher-
1318 heitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabelung für Elekt-
1319 romobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
- 1320 2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch
1321 die das Klima nachhaltig geschützt wird,
- 1322 3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- 1323 4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
- 1324 5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

1325 Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im
1326 Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden. Instandsetzungsmaßnahmen,
1327 die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz
1328 5 Satz 2 WFNG NRW). Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung
1329 verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleich-
1330 zeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller
1331 Baumaßnahmen ausmachen.

1332

1333 **4.4.5.1**

1334 **Installation von Photovoltaik**

1335 Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des
1336 Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des
1337 § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und zur mindestens anteiligen Allgmeinstromver-
1338 sorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie
1339 gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batte-
1340 riemanagementsystem.

1341

1342 **4.4.5.2**

1343 **Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1344 Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der
1345 BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen
1346 NRW vom 15. Juni 2021 (MBI. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB



1347 NRW). Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der
1348 VV TB NRW umsetzen. Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesse-
1349 rung der Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung
1350 bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist.
1351 Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde. Dabei ist die Modernisierung von Badezim-
1352 mern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. Dafür sind bodengleiche
1353 Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpas-
1354 sungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Dusch-
1355 platz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.
1356 Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von
1357 höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieef-
1358 fizienz ausgetauscht wird.

1359

1360 **4.4.5.3**

1361 **Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau**

1362 Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert
1363 1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene
1364 Wohnraumversorgung,
1365 2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
1366 3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den
1367 Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.
1368 Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung
1369 von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

1370

1371 **4.5**

1372 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1373

1374 **4.5.1**

1375 **Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze**

1376 Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-
1377 nebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das
1378 insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5
1379 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

1380

1381 **4.5.2**

1382 **Mehrfache Förderung**

1383 Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Er-
1384 reichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. Bei einer erneuten
1385 Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.

1386

1387 **4.5.3**

1388 **Berechnung der Förderdarlehen**



1389 Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter
1390 Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen
1391 Programmen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Rich-
1392 tigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude
1393 gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie
1394 auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. Wer-
1395 den Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen
1396 gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennach-
1397 weisprüfung nach Nummer 10.6.3). Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausge-
1398 schlossen.

1399

1400 **4.5.4**

1401 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1402

1403 **4.5.4.1**

1404 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1405 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1406 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

1407 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und

1408 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1409 Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbst-
1410 nutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem
1411 dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils nach weiteren 10 Jahren auf Grund-
1412 lage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst wird. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwal-
1413 tungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1414

1415 **4.5.4.2**

1416 **Tilgungsnachlass**

1417 Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass
1418 beträgt

1419 1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung
1420 von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommens-
1421 gruppe A und

1422 2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.

1423 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom be-
1424 willigten Förderdarlehen abgesetzt. Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Til-
1425 gungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewil-
1426 ligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

1427

1428 **4.5.4.2.1**

1429 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für Energieeffizienz**

1430 Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte,



1431 wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren BEG-Standard Effizienzhaus 85,
1432 70 oder 55 erreicht. Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn
1433 der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Hei-
1434 zung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, er-
1435 neuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im
1436 Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen
1437 bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Ener-
1438 gien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

1439

1440 **4.5.4.2.2**

1441 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen**

1442 Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölba-
1443 sierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Peri-
1444 meterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

1445

1446 **4.5.4.2.3**

1447 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung**

1448 Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter
1449 Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.

1450

1451 **4.5.4.2.4**

1452 **Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1453 Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbe-
1454 standteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf
1455 der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungs-
1456 nachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern
1457 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

1458

1459 **4.5.4.3**

1460 **Tilgung**

1461 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-
1462 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

1463

1464 **4.5.4.4**

1465 **Fälligkeit**

1466 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1467 ten.

1468

1469 **5**

1470 **Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende**

1471

1472 **5.1**



1473 **Gegenstand der Förderung**

1474 Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für
1475 Auszubildende und Studierende

1476 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1
1477 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder

1478 2. nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

1479 Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und
1480 Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen
1481 Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig
1482 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

1483

1484 **5.2**

1485 **Zielgruppe**

1486 Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene
1487 Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW
1488 findet dabei keine Anwendung.

1489

1490 **5.3**

1491 **Ziel der Förderung**

1492 Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung)
1493 begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich geförderten Wohnplätze

1494 1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahl-
1495 weise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und

1496 2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

1497 Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit
1498 dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der
1499 Modernisierungsmaßnahmen folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen
1500 verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Num-
1501 mer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2
1502 und 8.3) bewilligt werden.

1503

1504 **5.3.1**

1505 **Belegungsbindung**

1506 Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Der
1507 Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist
1508 die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

1509 1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und

1510 2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

1511 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung
1512 hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und
1513 Bewohner beizufügen sind.

1514



1515 **5.3.2**

1516 **Mietbindung**

1517 In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine
1518 höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie
1519 etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der
1520 Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach
1521 Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

1522

1523 **5.3.2.1**

1524 **Bewilligungsmiete**

1525 Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

1526 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

1527 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 210 Euro

1528 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

1529 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 220 Euro und

1530 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

1531 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 230 Euro.

1532 Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.

1533

1534 **5.3.2.2**

1535 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

1536 Für die Erstausrüstung der Wohnplätze und Gemeinschaftsräume mit Einbaumöbeln darf je
1537 Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro und für die Versorgung mit
1538 Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro erhoben werden. Auf Antrag können weitere
1539 mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
1540 Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

1541

1542 **5.3.2.3**

1543 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

1544 Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf
1545 Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten
1546 Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei
1547 Nachkommastellen zu runden. Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der
1548 allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen
1549 Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Satz 1.

1550

1551 **5.3.2.4**

1552 **Betriebskosten**

1553 Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine
1554 Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen
1555 Vorschriften verlangen.

1556



1557 **5.3.2.5**

1558 **Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung**

1559 Bei einer Modernisierungsförderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) muss die Bewilligungsmiete je
1560 Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Die
1561 Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der
1562 modernisierten Wohnplätze fest. Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.

1563

1564 **5.3.2.6**

1565 **Befristung von Mietverhältnissen**

1566 Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu
1567 überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

1568

1569 **5.3.2.7**

1570 **Zwischenvermietung**

1571 Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die
1572 Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den
1573 Zwischenmieter übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage
1574 festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.

1575

1576 **5.4**

1577 **Voraussetzungen für die Förderung**

1578

1579 **5.4.1**

1580 **Allgemeine Voraussetzungen**

1581 Für Förderungen von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende gelten die Nummern 2.4.1
1582 Sätze 1,2 und 3, 2.4.2 und 2.4.5 sowie die nachfolgenden Regelungen. Es können Gebäude mit bis zu
1583 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.

1584

1585 **5.4.2**

1586 **Adressbildung und Erschließung**

1587 Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer
1588 2.4.4 Sätze 1 und 3 entsprechend anzuwenden.

1589

1590 **5.4.3**

1591 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1592 Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.
1593 Ein Wohnplatz für eine Person soll jeweils einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen
1594 sowie einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Der
1595 Individualbereich soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Darin nicht enthalten ist
1596 die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist. Wohnplätze in einer
1597 Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen
1598 und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit



1599 Badezimmern für je zwei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz
1600 je Person zu errichten. Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als
1601 ausreichend. Für Auszubildende und Studierende sind Gemeinschaftsräume vorzusehen.
1602 Gemeinschaftsräume können in Form von Lern- oder Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder
1603 Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind. Gemeinschaftsräume müssen im
1604 Umfang von mindestens einem Quadratmeter je Wohnplatz errichtet werden, sie müssen jedoch
1605 insgesamt einen Umfang von 100 Quadratmetern nicht überschreiten.

1606

1607 **5.4.4**

1608 **Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung**

1609

1610 **5.4.4.1**

1611 **Nutzungsänderung**

1612 Bei Förderungen durch Nutzungsänderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) können mit Zustimmung des
1613 für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums Abweichungen von den Fördervoraussetzungen
1614 zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete
1615 Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

1616

1617 **5.4.4.2**

1618 **Modernisierung**

1619 Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) sollen der Gebrauchs-
1620 wert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohn-
1621 raum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die Voraussetzungen für die Förderung nach
1622 den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht. Die geförderten Gebäude müssen mindestens die
1623 technischen Anforderungen an den BEG-Standard Effizienzhaus 100 erfüllen. Nummer 4.4.4 gilt ent-
1624 sprechend.

1625

1626 **5.5**

1627 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1628

1629 **5.5.1**

1630 **Grunddarlehen**

1631 Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des
1632 öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt. Das Grunddarlehen beträgt für
1633 jeden Wohnplatz:

1634 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 84 700 Euro,

1635 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 91 300 Euro und

1636 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 95 000 Euro.

1637 Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

1638 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 3 120 Euro,

1639 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 um 3 360 Euro und

1640 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 3 500 Euro



1641 **5.5.2**

1642 **Zusatzdarlehen**

1643 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
1644 2.5.7 und 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden. In der Auslobung von Planungswettbewerben nach
1645 Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.

1646

1647 **5.5.3**

1648 **Modernisierung**

1649 Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) erfolgt mit einem
1650 Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und
1651 Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 110 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden
1652 die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt
1653 entsprechend.

1654

1655 **5.5.4**

1656 **Berechnung der Förderdarlehen**

1657 Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche
1658 maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. Zur Berechnung der
1659 flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. Das ermittelte
1660 Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

1661

1662 **5.6**

1663 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1664

1665 **5.6.1**

1666 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1667 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- 1668 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- 1669 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- 1670 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1671 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1672

1673 **5.6.2**

1674 **Tilgungsnachlass**

1675 Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass bewilligt werden in Höhe von

- 1676 1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,
- 1677 2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,
- 1678 3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und
- 1679 4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

1680 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden.

1681 Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das
1682 Grunddarlehen



- 1683 1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG-Standard Effizienzhaus
1684 85, 70 oder 55 erfüllen und
1685 2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.3 gedämmt
1686 werden.

1687 Nummer 2.5.4 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen
1688 zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.
1689

1690 **5.6.3**

1691 **Tilgung**

1692 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-
1693 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

1694 Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.
1695

1696 **5.6.4**

1697 **Fälligkeit**

1698 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1699 ten.
1700

1701 **5.7**

1702 **Qualifizierung von Fördervorhaben**

1703 Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

1704 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden mit mehr als 80 Wohnplätzen
1705 entstehen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) oder

1706 2. modernisiert werden sollen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2),

1707 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung
1708 vorzulegen.
1709

1710 **6**

1711 **Förderung von Gruppenwohnungen**

1712

1713 **6.1**

1714 **Gegenstand der Förderung**

1715 Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Cluster-Wohnungen
1716 für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete
1717 bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über
1718 angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung
1719 verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmun-
1720 gen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.
1721

1722 **6.2**

1723 **Zielgruppe**

1724 Nummer 2.2 gilt entsprechend.



1725 **6.3**

1726 **Ziel der Förderung**

1727

1728 **6.3.1**

1729 **Belegungsbindung**

1730 Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.

1731

1732 **6.3.2**

1733 **Mietbindung**

1734

1735 **6.3.2.1**

1736 **Miete**

1737 Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich
1738 einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete
1739 richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Num-
1740 mer 2.5.1. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen
1741 und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Dabei ist die
1742 maximale Belegung zu Grunde zu legen.

1743

1744 **6.3.2.2**

1745 **Ausstattung**

1746 Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf
1747 ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Individualbereich erhoben werden.

1748

1749 **6.3.2.3**

1750 **Zwischenvermietung**

1751 Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1752 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1753 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen wer-
1754 den. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete
1755 vereinbart werden.

1756

1757 **6.4**

1758 **Voraussetzungen für die Förderung**

1759

1760 **6.4.1**

1761 **Allgemeine Voraussetzungen**

1762 Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Best-
1763 immungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

1764 Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer
1765 nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften
1766 mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S.



1767 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität
1768 gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom
1769 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO)
1770 einzuhalten.

1771

1772 **6.4.2**

1773 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1774 Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und
1775 sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewoh-
1776 nerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine
1777 nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. Die Gemeinschafts-
1778 flächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nut-
1779 zung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss aus-
1780 reichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemein-
1781 schaftsfäche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher
1782 von Mieterinnen und Mietern genutzt wird sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Un-
1783 terstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der In-
1784 dividualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine
1785 Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf mehr für eine Nutzung durch eine
1786 Betreuerin oder einen Betreuer besteht. Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die ge-
1787 meinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

1788

1789 **6.5**

1790 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1791

1792 **6.5.1**

1793 **Grunddarlehen**

1794 Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Ge-
1795 meinschaftsfäche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. Die förderfähige und
1796 mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individual-
1797 bereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfäche. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfäche zu
1798 gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Perso-
1799 nen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.

1800

1801 **6.5.2**

1802 **Zusatzdarlehen**

1803 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
1804 2.5.7 sowie 2.5.9 bis 2.5.10 bewilligt werden.

1805

1806 **6.5.3**

1807 **Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen**



1808 Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzli-
1809 chen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750
1810 Euro je Individualbereich bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehrauf-
1811 wands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus
1812 Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt
1813 wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung
1814 und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

1815

1816 **6.5.4**

1817 **Berechnung des Förderdarlehens**

1818 Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu
1819 legen. Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadrat-
1820 meter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei
1821 Nachkommastellen zu runden. Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

1822

1823 **6.6**

1824 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1825 Nummer 2.6 gilt entsprechend.

1826

1827 **7**

1828 **Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem** 1829 **Leistungsangebot**

1830

1831 **7.1**

1832 **Gegenstand der Förderung**

1833 Gefördert werden Wohnräume in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die
1834 nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für
1835 gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des
1836 Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit
1837 Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen
1838 vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem
1839 Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die
1840 Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde. Gefördert wird die
1841 Neuschaffung von Wohnräumen durch

1842 1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummer 1 und
1843 3 WFNG NRW) oder

1844 2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).

1845 Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem
1846 Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen
1847 Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnräume vollständig
1848 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von
1849 vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und



1850 Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung vom
1851 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

1852

1853 **7.2**

1854 **Zielgruppe**

1855 Gefördert werden Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an
1856 Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem
1857 Leistungsangebot nutzen.

1858

1859 **7.3**

1860 **Ziel der Förderung**

1861

1862 **7.3.1**

1863 **Belegungsbindung**

1864 Die öffentlich-geförderten Wohnräume sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur
1865 Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet
1866 keine Anwendung

1867

1868 **7.3.2**

1869 **Mietbindung**

1870

1871 **7.3.2.1**

1872 **Zulässige Miete**

1873 Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den
1874 entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a des Zwölften Buchs
1875 Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden
1876 Fassung ermittelt wurde. Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 des Neunten Buches
1877 Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234) in der jeweils geltenden Fassung ist
1878 zusätzlich möglich.

1879

1880 **7.3.2.2**

1881 **Zwischenvermietung**

1882 Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1883 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1884 Förderzusage im vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen
1885 werden. Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als
1886 angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

1887

1888 **7.3.3**

1889 **Umnutzung**



1890 Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
1891 Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der
1892 Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,
1893 1. den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu
1894 überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht
1895 überschreitet und
1896 2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren,
1897 zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und
1898 3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen
1899 Stelle zu melden.

1900

1901 **7.4**

1902 **Voraussetzungen für die Förderung**

1903

1904 **7.4.1**

1905 **Allgemeine Voraussetzungen**

1906 Die Nummern 2.4.1 und 4.4. gelten entsprechend.

1907

1908 **7.4.2**

1909 **Adressbildung und Erschließung**

1910 Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel
1911 in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

1912

1913 **7.4.3**

1914 **Anzahl der Wohnräume**

1915 Jede Einrichtung soll 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder
1916 für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am einem Standort
1917 sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind.
1918 Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der
1919 Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser
1920 Bestimmungen dient. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das
1921 Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

1922

1923 **7.4.4**

1924 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1925 Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer
1926 Gruppe errichtet werden. Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare
1927 Gemeinschaftsfläche zugeordnet. Jeder Individualbereich muss über einen Wohnschlafraum, ein
1928 eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein. Jedes Gebäude muss
1929 zusätzlich mindestens über

1930 1. einen Gemeinschaftsraum,

1931



1932 2.. einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Individualbereich oder vor dem
1933 Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohnerinnen
1934 und Bewohner

1935 3. eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher und

1936 4. einen Funktionsraum wie beispielsweise Vorratsraum oder Abstellraum verfügen.

1937 Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit
1938 enthalten. Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete
1939 Gruppenküche vorzusehen. Eine Förderung von zusätzlichen Räumen, wie sie in Nummer 7.4.3.4 WFB
1940 NRW 2023 vorgesehen war, entfällt ab dem Förderjahr 2024. Diese Fachleistungsflächen können über
1941 andere Träger refinanziert werden.

1942

1943 **7.4.5**

1944 **Barrierefreiheit**

1945 Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unab-
1946 hängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-
1947 2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualberei-
1948 che für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“
1949 gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet
1950 keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein,
1951 der alle Ebenen schwellenlos verbindet. Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt 4.4.5.2 entsprechend.

1952

1953 **7.5**

1954 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1955

1956 **7.5.1**

1957 **Grunddarlehen**

1958 Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das
1959 Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohn-
1960 fläche höchstens:

1961 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

1962 für barrierefreie Wohnräume 3 110 Euro,

1963 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

1964 für barrierefreie Wohnräume 3 350 Euro und

1965 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

1966 für barrierefreie Wohnräume 3 490 Euro.

1967 Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual-
1968 und Gemeinschaftsflächen. Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht
1969 sie sich um 10 Quadratmeter. Bei der Förderung nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5
1970 entsprechend.

1971

1972 **7.5.2**

1973 **Zusatzdarlehen**



1974 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
1975 2.5.6 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Individualbereiche wie Wohneinheiten.

1976

1977 **7.5.3**

1978 **Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik**

1979 Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß
1980 Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3), kann ein
1981 Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

1982

1983 **7.5.4**

1984 **Berechnung des Förderdarlehens**

1985 Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und
1986 gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter
1987 aufzurunden. Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei
1988 Nachkommastellen zu runden. Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume
1989 für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht
1990 gefördert werden.

1991

1992 **7.6**

1993 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1994 Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6
1995 entsprechend mit der Ausnahme, dass das Förderdarlehen jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der
1996 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen ist.
1997 Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.

1998

1999 **7.7**

2000 **Sonderregelungen zum Antragsverfahren**

2001 Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten.

2002 Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen
2003 Ministerium abzustimmen. Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

2004 1. ein Lageplan,

2005 2. vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

2006 3. ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser
2007 Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

2008 4. eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Einrichtungen
2009 nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,

2010 5. eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Indi-
2011 vidualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vor-
2012 gesehene Standort geeignet ist und

2013 6. eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die bau-
2014 lichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG
2015 DVO erfüllt.



2016 **8**

2017 **Bindungsverlängerung für Mietwohnraum**

2018

2019 **8.1**

2020 **Gegenstand der Förderung**

2021 Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall
2022 bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde eine Bindungsverlängerung
2023 hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei
2024 planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

2025

2026 **8.2**

2027 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3**

2028 Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

2029 1. nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
2030 2. die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förder-
2031 empfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

2032 Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen
2033 Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf
2034 der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bin-
2035 dungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 10.1.1 Satz 2). Zur Un-
2036 terstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf
2037 der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt
2038 werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit ei-
2039 ner Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. Die Bindungsverlängerung wird durch einen Ände-
2040 rungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im
2041 Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.

2042

2043 **8.3**

2044 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+**

2045 Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und
2046 M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:

2047 1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent
2048 Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und

2049 2. 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie
2050 anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

2051 Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf,
2052 kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete
2053 für die Kommunen mit Mietniveau M4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Müns-
2054 ter (M4+) als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieter-
2055 höhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete
2056 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

2057



2058 **9**

2059 **Bindungserwerb**

2060

2061 **9.1**

2062 **Gegenstand der Förderung**

2063 Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in
2064 den Städten Bonn, Düsseldorf, Münster und Köln (M4+) und in Städten mit Mietniveau M4,

2065 1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen)

2066 2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder

2067 3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die
2068 NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

2069

2070 **9.2**

2071 **Zielgruppe**

2072 Geförderte Wohnungen nach Nummer 9.1 müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A zweck-
2073 gebunden werden.

2074

2075 **9.3**

2076 **Ziel der Förderung**

2077 Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Be-
2078 legungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet. Die
2079 Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öffentlich-geförderte Wohnung

2080 1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats, der
2081 auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,

2082 2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Mo-
2083 nats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der aktuellen Mieterin oder des aktuellen
2084 Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle
2085 folgt und

2086 3. bei Förderungen von nach Nummer 9.1 Ziffer 3 (noch befristet gebundene Wohnungen) wie bei
2087 Nummer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die
2088 Wohnungen belegt sind.

2089 In den Fällen der Nummer 9.1 Ziffern 1 und 2 dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der
2090 Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.

2091

2092 **9.3.1**

2093 **Belegungsbindung**

2094 Die oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für
2095 die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer
2096 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die geförderten Wohnungen ein. Für den Fall der Ausübung des Rechts
2097 ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderten Wohnungen einem von der zu-
2098 ständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. Abweichend von Nummer 2.3.1.1 können die zu-



2099 ständigen Stellen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten im Rahmen ihrer Ermes-
2100 sensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über die
2101 Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistel-
2102 lung abzulehnen. Das Benennungs- und Besetzungsrecht nach Nummer 2.3.1 ist durch die Eintragung
2103 einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle zu
2104 sichern, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine
2105 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

2106

2107 **9.3.2**

2108 **Miete und Mietbindung**

2109 Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberech-
2110 tigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilli-
2111 gungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 zu vereinbaren.

2112 Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietpar-
2113 teien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschrif-
2114 ten des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Für Wohnungen, die noch nicht einer
2115 Zweckbindung unterliegen wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im
2116 Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die
2117 bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.

2118 Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (nach Nummer 9.1 Ziffer 3) ist Satz 1
2119 Ziffer 1 anzuwenden, sofern die Wohnungen frei sind und Satz 1 Ziffer 2, sofern die Wohnungen belegt
2120 sind. Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden
2121 oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung des Darlehens vollständig zurückgezahlt worden ist, wird
2122 ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche
2123 Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.

2124 Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle
2125 Varianten von Nummer 9.3 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen. Nummer 2.3.2.3.2 gilt entsprechend.

2126

2127 **9.4**

2128 **Voraussetzungen für die Förderung**

2129

2130 **9.4.1**

2131 **Allgemeine Voraussetzungen**

2132 Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen

2133 1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden
2134 (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten
2135 im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und

2136 2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 er-
2137 füllen.

2138 Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

2139

2140 **9.4.2**



2141 **Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)**

2142 Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förder-
2143 empfängerin oder einem Förderempfänger ist zulässig. Die Wohnungen müssen mindestens die För-
2144 dervoraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen. Kontingente können gebildet werden mit Wohnun-
2145 gen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. Eine völlige Identität oder identische
2146 Adresse ist nicht erforderlich. Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen
2147 Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen, um im
2148 Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.
2149 Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden Wohnungen auf ihre
2150 Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ein
2151 Votum zu übermitteln.

2152

2153 **9.5**

2154 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

2155 Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche
2156 und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.

2157

2158 **9.5.1**

2159 **Freie Wohnungen**

2160 Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro
2161 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 2,00 Euro.

2162

2163 **9.5.2**

2164 **Vermietete Wohnungen**

2165 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 3,00 Euro
2166 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 2,00 Euro.

2167

2168 **9.5.3**

2169 **Noch befristet gebundene Wohnungen**

2170 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 2,00 Euro
2171 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 1,00 Euro.

2172

2173 **9.6**

2174 **Ende des Modellversuchs**

2175 Der Modellversuch für Förderungen nach Nummer 9 endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.

2176

2177 **10**

2178 **Verfahren**

2179

2180 **10.1**

2181 **Förderantrag**

2182



2183 **10.1.1**

2184 **Einreichung**

2185 Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vor-
2186 drucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommu-
2187 nalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde
2188 weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in
2189 städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

2190

2191 **10.1.2**

2192 **Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage**

2193

2194 **10.1.2.1**

2195 **Allgemeines**

2196 Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder
2197 elektronisch zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzei-
2198 tig hat sie auf den grundsätzlichen Förderausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuwei-
2199 sen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstel-
2200 lerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist
2201 zu setzen. Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der
2202 NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung
2203 der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fach-
2204 verfahren übernommen. Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum
2205 im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag
2206 erforderlich ist.

2207

2208 **10.1.2.2**

2209 **Verfahren beim Erwerb von Bindungen**

2210 Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage
2211 für das gesamte Kontingent erfolgen. Hierbei ist eine exemplarische Prüfung von zu fördernden Woh-
2212 nungen ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in
2213 einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Bewilligungsbehörde stimmt sich dafür jeweils mit der
2214 zuständigen Stelle ab und kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Woh-
2215 nung nicht gerechtfertigt erscheint.

2216

2217 **10.1.2.3**

2218 **Kreditentscheidung durch die NRW.BANK**

2219 Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder
2220 des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3, 5, 6 und 7 WFNG NRW ist frühzeitig, bei
2221 Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber voll-
2222 ständigen Förderantrags einzuleiten. Bei Förderungen (Nummer 4) reicht für die Einleitung des Ver-
2223 fahrens der vorläufige, aber vollständige Förderantrag. Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden
2224 sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer,



2225 Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vor-
2226 druck.

2227

2228 Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kredi-
2229 tentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des För-
2230 derantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Woh-
2231 nungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließende Ände-
2232 rungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

2233 Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung der Bewilligungsbehörde
2234 eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin
2235 oder des Förderempfängers.

2236

2237 **10.1.2.4**

2238 **Denkmalschutz**

2239 Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbe-
2240 reichssatzung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils
2241 geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den
2242 Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen
2243 hinzuwirken.

2244

2245 **10.2**

2246 **Förderzusage**

2247

2248 **10.2.1**

2249 **Allgemeines**

2250 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der För-
2251 derzusage auf vorgeschriebenem Vordruck. Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag
2252 ist unzulässig. Die Förderzusage darf nicht erteilt werden

2253 1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG
2254 NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und

2255 2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt
2256 die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden
2257 Kreditentscheidung erteilt werden. Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die
2258 Bewilligungsbehörde nach Satz 1 werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital
2259 an die NRW.BANK weitergeleitet.

2260

2261 **10.2.2**

2262 **Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen**

2263 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Ab-
2264 satz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde
2265 unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage einzuholen.
2266 Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.



2267 **10.2.3**

2268 **Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung**

2269 Dürfen geförderte Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermietet oder sonst zum Ge-
2270 brauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die
2271 Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

2272

2273 **10.2.4**

2274 **Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf**

2275 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit
2276 Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungs-
2277 akt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskür-
2278 zungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag ab-
2279 geschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilli-
2280 gungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufgrund im Hinblick auf eine Kün-
2281 digung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

2282

2283 **10.2.5**

2284 **Ausschluss erneuter Förderungen**

2285 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rück-
2286 gabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

2287

2288 **10.2.6**

2289 **Bewilligungsschlusstermin**

2290 Als Bewilligungsschlusstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt. Der Termin zur
2291 Vorlage bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.

2292

2293 **10.3**

2294 **Verwaltungskostenbeitrag**

2295

2296 **10.3.1**

2297 **Grundsatz**

2298 Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5
2299 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu ent-
2300 richten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entspre-
2301 chend.

2302

2303 **10.3.2**

2304 **Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn**

2305 Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten
2306 zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

2307

2308 **10.4**



2309 **Auszahlung der Förderdarlehen**

2310

2311 **10.4.1**

2312 **Förderdarlehen nach Nummern 2, 5, 6 und 7**

2313 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

2314 1. 20 Prozent bei Baubeginn,

2315 2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,

2316 3. 15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude) und

2317 4. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2318 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

2321 1. 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme,

2322 2. 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und

2323 3. 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus nach Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

2325

2326 **10.4.2**

2327 **Förderdarlehen nach Nummer 3**

2328 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

2329 1. 40 Prozent bei Baubeginn,

2330 2. 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und

2331 3. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2332 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt.

2334 Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel

2336 nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer

2338 Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten beziehungsweise Instandhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von

2340 den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

2341

2342 **10.4.3**

2343 **Förderdarlehen nach Nummer 4**

2344 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

2345 1. 20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis,

2346 2. 30 Prozent bei Maßnahmenbeginn,

2347 3. 30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen und

2348 4. 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

2349

2350 **10.4.4**



2351 **Festbetragszuschuss nach Nummer 9**

2352 Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeit-
2353 raum der Zweckbindung, sobald

2354 1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung
2355 überlassen worden ist und

2356 2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 9.3.1 erforderliche Eintragung der beschränkt per-
2357 sönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

2358 Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vor-
2359 zulegen.

2360

2361 **10.4.5**

2362 **Auszahlungsverfahren**

2363 Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das wetterfeste
2364 Gebäude sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde,
2365 die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu bean-
2366 tragen. Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder
2367 der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von zehn
2368 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

2369

2370 **10.5**

2371 **Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage**

2372

2373 **10.5.1**

2374 **Unterrichtung über Förderzusagen**

2375 Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch
2376 Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unter-
2377 richten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis
2378 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz
2379 der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förder-
2380 zusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

2381

2382 **10.5.2**

2383 **Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW**

2384 Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förder-
2385 empfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten
2386 ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unver-
2387 züglich hierüber zu unterrichten.

2388

2389 **10.5.3**

2390 **Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung**

2391 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzu-
2392 sage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.



2393 **10.5.4**

2394 **Auskunftspflicht**

2395 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die
2396 im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und die
2397 Bewilligungsakten vorzulegen.

2398

2399 **10.6**

2400 **Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit**

2401

2402 **10.6.1**

2403 **Baukontrolle, Bauausführung**

2404 Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind akten-
2405 kundig zu machen. Bauausführungen, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Rege-
2406 lungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen
2407 abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrecht-
2408 lichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

2409

2410 **10.6.2**

2411 **Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 5, 6 und 7**

2412 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

2413 1. der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung durch die beauftragte Architektin oder den beauftragten
2414 Architekten und

2415 2. der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

2416 auf vorgeschriebenem Vordruck an. Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertig-
2417 keit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen nach
2418 den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wur-
2419 den. Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorha-
2420 ben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte
2421 förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur
2422 Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnflä-
2423 che das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich
2424 insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens er-
2425 folgt nicht.

2426

2427 **10.6.3**

2428 **Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung**

2429 Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der
2430 Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die
2431 Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu
2432 vertreten hat. Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der
2433 Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilli-
2434 gungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen



2435 Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. Bei anerkannten Gesamtkosten in
2436 Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungs-
2437 anzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilli-
2438 gungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen. Sie prüft, ob die
2439 Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben
2440 entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilli-
2441 gungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3). Die
2442 Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich
2443 an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen
2444 der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.
2445

2446 **10.7**

2447 **Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2448

2449 **10.7.1**

2450 **Vordrucke**

2451 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden
2452 diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt
2453 und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke
2454 dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert
2455 werden.
2456

2457

2457 **10.7.2**

2458 **Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2459 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der NRW.BANK erforderlich ist, hat
2460 die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der NRW.BANK
2461 vorzulegen und die Stellungnahme der NRW.BANK gegenüber der Antragstellerin oder dem Antrag-
2462 steller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.
2463

2464

2464 **10.8**

2465 **Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung**

2466

2467 **10.8.1**

2468 **Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen**

2469

2470 **10.8.1.1**

2471 **Allgemeines**

2472 Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der
2473 NRW.BANK.
2474

2475

2475 **10.8.1.2**

2476 **Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße**



2477 Bis zu dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf
2478 Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorge-
2479 sehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach
2480 entscheidet die NRW.BANK.

2481

2482 **10.8.1.3**

2483 **Darlehensverwaltung**

2484 Nach dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Dar-
2485 lehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls
2486 von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2487

2488 **10.8.1.4**

2489 **Abweichungen**

2490 Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen
2491 Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

2492

2493 **10.8.2**

2494 **Sicherung der bewilligten Darlehen**

2495

2496 **10.8.2.1**

2497 **Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek**

2498 Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund des-
2499 sen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage
2500 festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist
2501 das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des
2502 Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich
2503 der Tilgungsnachlässe. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen
2504 Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der
2505 Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass
2506 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück ge-
2507 währleistet ist. Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintra-
2508 gung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle
2509 gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine
2510 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

2511

2512 **10.8.2.2**

2513 **Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen**

2514 Sind Kommunen, kommunale Verbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherr-
2515 schaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darle-
2516 hensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Ent-
2517 sprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Von einer dinglichen Sicher-
2518 stellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung



2519 abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht über-
2520 schreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflich-
2521 tungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Weiterhin haben sich die
2522 Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das För-
2523 derobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage
2524 festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

2525

2526 **10.8.2.3**

2527 **Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht**

2528 Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich
2529 gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrund-
2530 stückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die
2531 Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die
2532 Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten
2533 bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)
2534 geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin
2535 oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range
2536 vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes
2537 betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der
2538 Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalterklärung ge-
2539 genüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder
2540 des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen
2541 werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

2542

2543 **11**

2544 **Schlussbestimmungen**

2545

2546 **11.1**

2547 **Belege**

2548 Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nord-
2549 rhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen
2550 Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollstän-
2551 diger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen
2552 und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohn-
2553 rechtsverträge für das öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für
2554 alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vor-
2555 handen sein. Die Unterlagen, Belege und sonstige Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der
2556 Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

2557

2558 **11.2**

2559 **Ausnahmen**



2560 Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Best-
2561 immungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in
2562 den jeweiligen Förderverfahren reversionssicher zu den Akten zu nehmen. Bei Bauvorhaben im Zusam-
2563 menhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von
2564 den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 geförderte Wohnun-
2565 gen gegenständlich sind und wenn die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.

2566

2567 **11.3**

2568 **Sichtbarmachung von Fördervorhaben**

2569 Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommuni-
2570 kation und auf einer Internetseite die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes an-
2571 gemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos
2572 des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zustän-
2573 digen Bundesministeriums und der NRW.BANK sichtbar zu machen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung
2574 dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der
2575 NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

2576

2577 **11.4**

2578 **Übergangsregelung**

2579 Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht be-
2580 willigt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:

- 2581 1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15.
2582 Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),
- 2583 2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI.
2584 NRW. S. 337) oder
- 2585 3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-West-
2586 falen“ vom 5. September 2022.

2587

2588 **11.5**

2589 **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

2590 Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die „Wohnraumför-
2591 derbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),
2592 die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) und
2593 die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5.
2594 September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.:54.02.03.02-1-102285/2023) über die Vertei-
2595 lung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen
2596 außer Kraft.



Anlage:

Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|------------------|------------|------------------------------|
| A | | |
| Aachen | 4 | 4 |
| Ahaus | 3 | 2 |
| Ahlen | 2 | 2 |
| Aldenhoven | 2 | 3 |
| Alfter | 4 | 4 |
| Alpen | 3 | 3 |
| Alsdorf | 3 | 2 |
| Altena | 1 | 1 |
| Altenbeken | 3 | 3 |
| Altenberge | 4 | 3 |
| Anröchte | 2 | 2 |
| Arnsberg | 2 | 2 |
| Ascheberg | 3 | 3 |
| Attendorn | 2 | 2 |
| Augustdorf | 3 | 3 |
| | | |
| B | | |
| Bad Berleburg | 2 | 1 |
| Bad Driburg | 2 | 2 |
| Bad Honnef | 4 | 4 |
| Bad Laasphe | 1 | 1 |
| Bad Lippspringe | 3 | 3 |
| Bad Münstereifel | 2 | 2 |
| Bad Oeynhausen | 2 | 2 |
| Bad Salzuflen | 2 | 2 |
| Bad Sassendorf | 3 | 3 |
| Bad Wünnenberg | 1 | 1 |
| Baesweiler | 3 | 3 |
| Balve | 2 | 2 |
| Barntrup | 1 | 1 |
| Beckum | 2 | 2 |
| Bedburg | 3 | 3 |
| Bedburg-Hau | 3 | 3 |
| Beelen | 2 | 2 |
| Bergheim | 4 | 3 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|-------------------|------------|------------------------------|
| Bergisch Gladbach | 4 | 4 |
| Bergkamen | 2 | 2 |
| Bergneustadt | 2 | 2 |
| Bestwig | 1 | 1 |
| Beverungen | 1 | 1 |
| Bielefeld | 4 | 4 |
| Billerbeck | 3 | 3 |
| Blankenheim | 2 | 1 |
| Blomberg | 1 | 1 |
| Bocholt | 3 | 3 |
| Bochum | 4 | 3 |
| Bönen | 2 | 2 |
| Bonn | 4 | 4 |
| Borchen | 4 | 4 |
| Borgentreich | 1 | 1 |
| Borgholzhausen | 2 | 2 |
| Borken | 3 | 3 |
| Bornheim | 4 | 4 |
| Bottrop | 3 | 3 |
| Brakel | 1 | 1 |
| Breckerfeld | 2 | 2 |
| Brilon | 1 | 1 |
| Brüggen | 3 | 3 |
| Brühl | 4 | 4 |
| Bünde | 2 | 2 |
| Burbach | 2 | 1 |
| Büren | 1 | 1 |
| Burscheid | 3 | 3 |
| | | |
| C | | |
| Castrop-Rauxel | 3 | 3 |
| Coesfeld | 3 | 3 |
| | | |
| D | | |
| Dahlem | 1 | 1 |
| Datteln | 2 | 3 |
| Delbrück | 3 | 4 |
| Detmold | 2 | 2 |
| Dinslaken | 3 | 3 |
| Dörentrup | 1 | 1 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|--------------------|------------|---------------------------------|
| Dormagen | 4 | 4 |
| Dorsten | 2 | 3 |
| Dortmund | 4 | 4 |
| Drensteinfurt | 4 | 4 |
| Drolshagen | 2 | 2 |
| Duisburg | 3 | 3 |
| Dülmen | 3 | 3 |
| Düren | 3 | 3 |
| Düsseldorf | 4 | 4 |
| | | |
| E | | |
| Eitorf | 3 | 3 |
| Elsdorf | 3 | 3 |
| Emmerich am Rhein | 2 | 2 |
| Emsdetten | 3 | 3 |
| Engelskirchen | 3 | 3 |
| Enger | 2 | 2 |
| Ennepetal | 2 | 3 |
| Ennigerloh | 2 | 2 |
| Ense | 2 | 2 |
| Erftstadt | 4 | 4 |
| Erkelenz | 3 | 3 |
| Erkrath | 4 | 4 |
| Erndtebrück | 1 | 1 |
| Erwitte | 2 | 2 |
| Eschweiler | 3 | 3 |
| Eslohe (Sauerland) | 1 | 1 |
| Espelkamp | 1 | 1 |
| Essen | 4 | 4 |
| Euskirchen | 3 | 3 |
| Everswinkel | 3 | 4 |
| Extertal | 1 | 1 |
| | | |
| F | | |
| Finnentrop | 1 | 1 |
| Frechen | 4 | 4 |
| Freudenberg | 2 | 2 |
| Fröndenberg/Ruhr | 2 | 2 |
| | | |
| G | | |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|-----------------|------------|---------------------------------|
| Gangelt | 3 | 2 |
| Geilenkirchen | 2 | 2 |
| Geldern | 2 | 2 |
| Gelsenkirchen | 3 | 3 |
| Gescher | 2 | 2 |
| Geseke | 2 | 2 |
| Gevelsberg | 2 | 2 |
| Gladbeck | 2 | 3 |
| Goch | 2 | 2 |
| Grefrath | 3 | 3 |
| Greven | 3 | 3 |
| Grevenbroich | 4 | 4 |
| Gronau (Westf.) | 3 | 3 |
| Gummersbach | 3 | 2 |
| Gütersloh | 4 | 4 |
| | | |
| H | | |
| Haan | 4 | 4 |
| Hagen | 3 | 3 |
| Halle (Westf.) | 3 | 3 |
| Hallenberg | 1 | 1 |
| Haltern am See | 4 | 4 |
| Halver | 1 | 2 |
| Hamm | 3 | 3 |
| Hamminkeln | 3 | 3 |
| Harsewinkel | 3 | 3 |
| Hattingen | 3 | 3 |
| Havixbeck | 4 | 4 |
| Heek | 2 | 2 |
| Heiden | 3 | 3 |
| Heiligenhaus | 3 | 3 |
| Heimbach | 2 | 2 |
| Heinsberg | 3 | 3 |
| Hellenthal | 1 | 1 |
| Hemer | 2 | 2 |
| Hennef (Sieg) | 4 | 4 |
| Herdecke | 3 | 3 |
| Herford | 3 | 2 |
| Herne | 3 | 3 |
| Herscheid | 2 | 2 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|---------------------|------------|---------------------------------|
| Herten | 2 | 3 |
| Herzebrock-Clarholz | 3 | 2 |
| Herzogenrath | 3 | 3 |
| Hiddenhausen | 2 | 2 |
| Hilchenbach | 2 | 2 |
| Hilden | 4 | 4 |
| Hille | 2 | 2 |
| Holzwickede | 3 | 3 |
| Hopsten | 2 | 2 |
| Horn-Bad Meinberg | 1 | 1 |
| Hörstel | 3 | 2 |
| Horstmar | 3 | 2 |
| Hövelhof | 4 | 4 |
| Höxter | 1 | 2 |
| Hückelhoven | 3 | 3 |
| Hückeswagen | 2 | 2 |
| Hüllhorst | 1 | 1 |
| Hünxe | 2 | 2 |
| Hürtgenwald | 3 | 2 |
| Hürth | 4 | 4 |
| | | |
| I | | |
| Ibbenbüren | 3 | 3 |
| Inden | 3 | 3 |
| Iserlohn | 2 | 2 |
| Isselburg | 2 | 2 |
| Issum | 3 | 2 |
| | | |
| J | | |
| Jüchen | 3 | 3 |
| Jülich | 3 | 3 |
| | | |
| K | | |
| Kaarst | 4 | 4 |
| Kalkar | 2 | 2 |
| Kall | 1 | 1 |
| Kalletal | 1 | 1 |
| Kamen | 3 | 3 |
| Kamp-Lintfort | 2 | 2 |
| Kempen | 4 | 3 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|---------------------|------------|---------------------------------|
| Kerken | 3 | 2 |
| Kerpen | 4 | 3 |
| Kevelaer | 3 | 2 |
| Kierspe | 2 | 2 |
| Kirchhundem | 1 | 1 |
| Kirchlengern | 2 | 2 |
| Kleve | 3 | 2 |
| Köln | 4 | 4 |
| Königswinter | 4 | 4 |
| Korschenbroich | 4 | 4 |
| Kranenburg | 2 | 2 |
| Krefeld | 4 | 4 |
| Kreuzau | 3 | 3 |
| Kreuztal | 2 | 2 |
| Kürten | 3 | 3 |
| | | |
| L | | |
| Ladbergen | 3 | 3 |
| Laer | 2 | 2 |
| Lage | 2 | 2 |
| Langenberg | 2 | 2 |
| Langenfeld (Rhld.) | 4 | 4 |
| Langerwehe | 4 | 3 |
| Legden | 2 | 2 |
| Leichlingen (Rhld.) | 4 | 4 |
| Lemgo | 2 | 2 |
| Lengerich | 2 | 3 |
| Lennestadt | 1 | 1 |
| Leopoldshöhe | 2 | 3 |
| Leverkusen | 4 | 4 |
| Lichtenau | 3 | 3 |
| Lienen | 2 | 2 |
| Lindlar | 3 | 3 |
| Linnich | 2 | 2 |
| Lippetal | 1 | 2 |
| Lippstadt | 3 | 3 |
| Lohmar | 4 | 4 |
| Löhne | 2 | 2 |
| Lotte | 3 | 3 |
| Lübbecke | 2 | 2 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|-----------------------|------------|---------------------------------|
| Lüdenscheid | 2 | 2 |
| Lüdinghausen | 3 | 3 |
| Lügde | 1 | 1 |
| Lünen | 3 | 3 |
| | | |
| M | | |
| Marienheide | 2 | 2 |
| Marienmünster | 1 | 1 |
| Marl | 3 | 3 |
| Marsberg | 1 | 1 |
| Mechernich | 2 | 2 |
| Meckenheim | 4 | 4 |
| Medebach | 1 | 1 |
| Meerbusch | 4 | 4 |
| Meinerzhagen | 2 | 2 |
| Menden (Sauerland) | 2 | 2 |
| Merzenich | 3 | 3 |
| Meschede | 1 | 2 |
| Metelen | 2 | 2 |
| Mettingen | 2 | 2 |
| Mettmann | 4 | 4 |
| Minden | 3 | 2 |
| Moers | 3 | 3 |
| Möhnesee | 3 | 3 |
| Mönchengladbach | 4 | 3 |
| Monheim am Rhein | 4 | 4 |
| Monschau | 2 | 1 |
| Morsbach | 1 | 1 |
| Much | 3 | 3 |
| Mülheim an der Ruhr | 4 | 4 |
| Münster | 4 | 4 |
| | | |
| N | | |
| Nachrodt-Wiblingwerde | 1 | 2 |
| Netphen | 2 | 2 |
| Nettersheim | 2 | 2 |
| Nettetal | 3 | 3 |
| Neuenkirchen | 3 | 3 |
| Neuenrade | 2 | 2 |
| Neukirchen-Vluyn | 3 | 3 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|------------------------|------------|---------------------------------|
| Neunkirchen | 2 | 1 |
| Neunkirchen-Seelscheid | 4 | 4 |
| Neuss | 4 | 4 |
| Nideggen | 3 | 2 |
| Niederkassel | 4 | 4 |
| Niederkrüchten | 2 | 3 |
| Niederzier | 3 | 3 |
| Nieheim | 1 | 1 |
| Nordkirchen | 3 | 3 |
| Nordwalde | 4 | 3 |
| Nörvenich | 4 | 3 |
| Nottuln | 3 | 3 |
| Nümbrecht | 2 | 2 |
| | | |
| O | | |
| Oberhausen | 3 | 3 |
| Ochtrup | 2 | 2 |
| Odenthal | 4 | 4 |
| Oelde | 3 | 2 |
| Oer-Erkenschwick | 2 | 3 |
| Oerlinghausen | 3 | 3 |
| Olfen | 3 | 3 |
| Olpe | 3 | 2 |
| Olsberg | 1 | 1 |
| Ostbevern | 4 | 3 |
| Overath | 4 | 4 |
| | | |
| P | | |
| Paderborn | 4 | 4 |
| Petershagen | 2 | 1 |
| Plettenberg | 1 | 1 |
| Porta Westfalica | 2 | 1 |
| Preußisch Oldendorf | 1 | 2 |
| Pulheim | 4 | 4 |
| | | |
| R | | |
| Radevormwald | 2 | 2 |
| Raesfeld | 3 | 3 |
| Rahden | 2 | 1 |
| Ratingen | 4 | 4 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|--------------------------|------------|---------------------------------|
| Recke | 2 | 2 |
| Recklinghausen | 3 | 3 |
| Rees | 2 | 2 |
| Reichshof | 2 | 2 |
| Reken | 2 | 2 |
| Remscheid | 3 | 3 |
| Rheda-Wiedenbrück | 4 | 3 |
| Rhede | 3 | 3 |
| Rheinbach | 4 | 4 |
| Rheinberg | 2 | 3 |
| Rheine | 3 | 3 |
| Rheurdt | 3 | 2 |
| Rietberg | 3 | 3 |
| Rödinghausen | 1 | 2 |
| Roetgen | 3 | 4 |
| Rommerskirchen | 4 | 4 |
| Rosendahl | 2 | 2 |
| Rösrath | 4 | 4 |
| Ruppichteroth | 2 | 2 |
| Rüthen | 1 | 1 |
| | | |
| S | | |
| Saerbeck | 3 | 2 |
| Salzkotten | 3 | 3 |
| Sankt Augustin | 4 | 4 |
| Sassenberg | 3 | 2 |
| Schalksmühle | 1 | 2 |
| Schermbek | 2 | 3 |
| Schieder-Schwalenberg | 1 | 1 |
| Schlangen | 3 | 2 |
| Schleiden | 3 | 2 |
| Schloß Holte-Stukenbrock | 3 | 3 |
| Schmallenberg | 1 | 1 |
| Schöppingen | 3 | 2 |
| Schwalmtal | 3 | 2 |
| Schwelm | 3 | 2 |
| Schwerte | 3 | 3 |
| Selkant | 3 | 2 |
| Selm | 3 | 2 |
| Senden | 3 | 3 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|---------------------|------------|---------------------------------|
| Sendenhorst | 3 | 3 |
| Siegburg | 4 | 4 |
| Siegen | 4 | 2 |
| Simmerath | 2 | 2 |
| Soest | 3 | 3 |
| Solingen | 4 | 4 |
| Sonsbeck | 2 | 2 |
| Spenge | 2 | 2 |
| Sprockhövel | 3 | 3 |
| Stadtlohn | 2 | 3 |
| Steinfurt | 3 | 2 |
| Steinhagen | 3 | 3 |
| Steinheim | 1 | 1 |
| Stemwede | 1 | 1 |
| Stolberg (Rhld.) | 3 | 3 |
| Straelen | 3 | 2 |
| Südlohn | 2 | 2 |
| Sundern (Sauerland) | 1 | 2 |
| Swisttal | 4 | 4 |
| | | |
| T | | |
| Tecklenburg | 3 | 3 |
| Telgte | 4 | 4 |
| Titz | 3 | 3 |
| Tönisvorst | 3 | 3 |
| Troisdorf | 4 | 4 |
| | | |
| U | | |
| Übach-Palenberg | 2 | 2 |
| Uedem | 2 | 2 |
| Unna | 3 | 3 |
| | | |
| V | | |
| Velbert | 3 | 3 |
| Velen | 2 | 2 |
| Verl | 3 | 3 |
| Versmold | 2 | 2 |
| Vettweiß | 4 | 3 |
| Viersen | 3 | 3 |
| Vlotho | 2 | 2 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|----------------------|------------|---------------------------------|
| Voerde (Niederrhein) | 2 | 2 |
| Vreden | 2 | 2 |
| | | |
| W | | |
| Wachtberg | 4 | 4 |
| Wachtendonk | 2 | 3 |
| Wadersloh | 2 | 2 |
| Waldbröl | 2 | 2 |
| Waldfeucht | 3 | 2 |
| Waltrop | 3 | 3 |
| Warburg | 1 | 1 |
| Warendorf | 3 | 3 |
| Warstein | 1 | 1 |
| Wassenberg | 3 | 3 |
| Weeze | 3 | 2 |
| Wegberg | 3 | 3 |
| Weilerswist | 4 | 3 |
| Welver | 1 | 2 |
| Wenden | 2 | 2 |
| Werdohl | 1 | 1 |
| Werl | 2 | 2 |
| Wermelskirchen | 3 | 3 |
| Werne | 3 | 3 |
| Werther (Westf.) | 3 | 3 |
| Wesel | 2 | 2 |
| Wesseling | 4 | 4 |
| Westerkappeln | 2 | 3 |
| Wetter (Ruhr) | 2 | 3 |
| Wettringen | 2 | 2 |
| Wickede (Ruhr) | 2 | 2 |
| Wiehl | 2 | 2 |
| Willebadessen | 1 | 1 |
| Willich | 3 | 4 |
| Wilnsdorf | 2 | 2 |
| Windeck | 2 | 2 |
| Winterberg | 2 | 2 |
| Wipperfürth | 2 | 2 |
| Witten | 3 | 3 |
| Wülfrath | 3 | 4 |
| Wuppertal | 4 | 3 |



| Kommune | Mietniveau | Kostenkategorie Wohneigentum |
|----------|------------|---------------------------------|
| Würselen | 3 | 3 |
| | | |
| X | | |
| Xanten | 3 | 3 |
| | | |
| Z | | |
| Zülpich | 2 | 2 |