



2024 bis 2027

FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024





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	3
2	Förderung von Mietwohnraum	9
3	Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	24
4	Modernisierungsförderung	30
5	Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende	40
6	Förderung von Gruppenwohnungen	46
7	Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	49
8	Bindungsverlängerung	54
9	Bindungserwerb	55
10	Verfahren	58
11	Schlussbestimmungen	67
	Anlage	
	Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	70 - 79

Hinweis:

Gegenüber der Fassung der Förderrichtlinie, die am 1. März 2024 auf der Homepage des Ministeriums veröffentlicht wurde, ergeben sich redaktionelle Änderungen. Bitte verwenden Sie diese Fassung.



1 **1**

2 **Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen**

3 Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaf-
4 fung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbeson-
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 öffentlichen 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 Bewilligungsbehörden
43 ergeben sich aus dem Eckwertebeschluss nach § 6 Absatz 1 WFNG NRW und sind wie folgt gegliedert:
44

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 selbstgenutzten Wohneigentum).
50

51

52 Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förderschwerpunkten)
53 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 geltenden
56 Fassung zu erfolgen. Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen
57 und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten,
58 stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht
59 nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren
60 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 Bundesministeriums
68 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 Anforderungen
70 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 Anforderungen
73 ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben
74 den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht.

75

76 Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

77

78 1. bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt
79 wird oder

80

81 2. bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt,
82 dass die Gemeinde weder die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens fordert
83 noch die vorläufige Untersagung nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 erklärt



84 hat.

85

86 Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage
87 eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig. Die Förderempfängerin oder der Förderemp-
88 fänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prü-
89 fung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

90

91 **1.3**

92 **Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung**

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

98

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

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

101

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

109

110 **1.4**

111 **Förderfähiger Wohnraum**

112 Förderfähig ist nur Wohnraum,

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

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

115

116 **1.5**

117 **Vorhabenbeginn**

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

120

121 Nicht als Vorhabenbeginn gelten

122

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

124 2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),



- 125 3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,
126 4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik) oder
127 5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

128

129 Die Bewilligungsbehörde kann vor Erteilung der Förderzusage einem Vorhabenbeginn förderunschäd-
130 lich zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung
131 steht und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbe-
132 ginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der
133 beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. Für Förde-
134 rungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) ist es ausreichend, wenn der Förder-
135 antrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem
136 Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei
137 Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn. Das für das Wohnungswesen
138 zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger
139 Härten im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

140

141 **1.6**

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

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

159

160 **1.7**

161 **Finanzierungsgrundsätze**

162

163 **1.7.1**

164 **Gesamtkosten**

165 Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten



166 gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). Gesamtkosten sind die zu finanzierenden Kosten des För-
167 derobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, die einschließlich deren Fi-
168 nanzierung von der NRW.BANK geprüft werden.

169

170 Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

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

174

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

178

179 Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) sind die Gesamtkosten ein-
180 schließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen. Die gleichzeitige Inanspruch-
181 nahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie öffentlich geförder-
182 ten Maßnahmen ist zulässig. Dabei darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht überstei-
183 gen.

184

185 **1.7.2**

186 **Eigenleistung**

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

189 Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

190 1. eigene Geldmittel und

191 2. Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Förder-
192 mitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

193

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

197 1. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und

198 2. der Wert von Selbsthilfeleistungen.

199

200 Selbsthilfeleistungen sind durch Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen. Für
201 die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach den Nummern 4 und 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist keine
202 Eigenleistung erforderlich. Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die er-
203 forderliche Eigenleistung stellen.

204

205 **1.7.3**

206 **Bedingungen für Fremdmittel**



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

209

210 1. für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Pro-
211 longation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,

212

213 2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden
214 und

215

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

218

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

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

229

230 **1.7.4**

231 **Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld**

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

241

242 **1.8**

243 **Beihilferechtliche Bewertung**

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



248 **1.9**

249 **Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel**

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

258

259

260 **2**

261 **Förderung von Mietwohnraum**

262

263 **2.1**

264 **Gegenstand der Förderung**

265 Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
266 (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) von

267

268 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,

269

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

272

273 3. Gemeinschaftsräumen und

274

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

277

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

284

285 **2.2**

286 **Zielgruppe**

287 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

288



- 289 1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG
290 NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
291
292 2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommens-
293 grenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).
294

295 **2.3**

296 **Ziel der Förderung**

297 Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Miet-
298 bindung) begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten
299 Mietwohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzu-
300 sache ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit
301 aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen
302 verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Im
303 Falle der Übertragung der öffentlich-geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die
304 Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den
305 Rechtsnachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle
306 unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren. Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbin-
307 dungsfrist mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts
308 an der Ersatzwohnung nach Nummer 2.3.1.2 folgt.
309

310 **2.3.1**

311 **Belegungsbindung**

312

313 **2.3.1.1**

314 **Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht**

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

- 317 1. als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
318 2. als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zu-
319 ständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz 3
320 WFNG NRW verzichtet.
321

322 Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des öffentlich-
323 geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG
324 NRW abschließen.
325

326 **2.3.1.2**

327 **Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)**

328 Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist in der För-
329 derzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 29



330 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A an den benannten Ersatzwoh-
331 nungen zu begründen.

332

333 **2.3.2**

334 **Mietbindung**

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

341

342 **2.3.2.1**

343 **Bewilligungsmiete**

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

346

347 1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

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

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

350

351 2. bei Kommunen mit Mietniveau M4:

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

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

354

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

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

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

358

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

366

367 **2.3.2.2**

368 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

369 Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

370



371 **2.3.2.2.1**

372 **Gemeinschaftsräume**

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

379

380 **2.3.2.2.2**

381 **Betreuungspauschale**

382 Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1
383 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch
384 Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, von dem Haus-
385 halt, unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro mo-
386 natlich erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kosten-
387 schätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarun-
388 gen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietver-
389 hältnis beinhalten, sind unzulässig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz
390 2 Ausnahmen zulassen.

391

392 **2.3.2.2.3**

393 **Garagen und Stellplätze**

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

399

400 **2.3.2.2.4**

401 **Weitere mietvertragliche Nebenleistungen**

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

405

406 **2.3.2.3**

407 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

408

409 **2.3.2.3.1**

410 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete**



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

413

414 **2.3.2.3.2**

415 **Mieterhöhungen**

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

421

422 **2.3.2.3.3**

423 **Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen**

424 Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach den Nummern
425 8.2 und 8.3 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden,
426 kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung
427 von §§ 559 bis 559d BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. Hierbei sind die Tragbar-
428 keit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemess-
429 sen zu berücksichtigen. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine
430 für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

431

432 **2.3.2.4**

433 **Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften**

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

442

443 **2.4**

444 **Voraussetzungen für die Förderung**

445

446 **2.4.1**

447 **Allgemeine Voraussetzungen**

448 Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet wer-
449 den kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter
450 Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. Sollen
451 in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder



452 Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein. Bei
453 Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das
454 gesamte Quartier zu verteilen.

455

456 **2.4.2**

457 **Geschossigkeit**

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

462

463 **2.4.3**

464 **Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

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

- 469 1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,
- 470 2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und
- 471 3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen

472 mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbin-
473 dung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. Bei Baumaßnahmen
474 bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abwei-
475 chungen von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.

476

477 **2.4.4**

478 **Adressbildung und Erschließung**

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

485

486 **2.4.5**

487 **Grünfläche und Wohnumfeld**

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



493 diese auf andere Weise kompensiert wird.

494

495 **2.4.6**

496 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

497 Förderfähig sind nur Wohnungen,

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

506

507 **2.4.7**

508 **Energetische Mindestanforderungen**

509 Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen
510 an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. Abweichend von Satz 1 gelten bei der Neuschaffung
511 von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderun-
512 gen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.

513

514 **2.4.8**

515 **Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen**

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

524

525 Die Ersatzwohnungen

526

- 527 1. müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungs-
- 528 rechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen,
- 529
- 530 2. müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni
- 531 2021 erfüllen,

532



533 3. müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche auf-
534 weisen und

535
536 4. können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauer-
537 haft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.
538

539 Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als
540 Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; eine exemplari-
541 sche Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwoh-
542 nungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Bele-
543 gungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin
544 oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage. Als Ersatzwohnungen
545 sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der
546 Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des An-
547 gebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine
548 Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwoh-
549 nung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb des Zeit-
550 raums von 48 Monaten eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag
551 gekündigt werden (Nummer 10.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon
552 unberührt.
553

554 **2.4.9**

555 **Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume**

556 Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäu-
557 den oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und sind der aus-
558 schließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorzubehalten. Infrastrukturräume können
559 unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Kon-
560 zeptes ihre Nutzung für die Bewohnerschaft des Quartiers, eines nicht gewerblichen Vereins, einer
561 nicht gewerblichen Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. Das
562 Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen. Gemeinschaftsräume und Infra-
563 strukturräume dürfen nicht gewerblich genutzt werden und sollen in bevorzugter Lage im Gebäude
564 und mit Zugang zu einem Freisitz oder einer Freifläche vorgesehen werden. Sie sind so zu gestalten,
565 dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt und nach Umwandlung für wohnberechtigte
566 Haushalte genutzt werden können.
567

568 **2.5**

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

570

571 **2.5.1**

572 **Grunddarlehen**

573 Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 1 beträgt das



574 Grunddarlehen je nach Standort und Zweckbestimmung des öffentlich-geförderten Mietwohnraums
575 pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

576 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

577 a) für die Einkommensgruppe A 3 110 Euro und

578 b) für die Einkommensgruppe B 1 920 Euro,

579

580 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

581 a) für die Einkommensgruppe A 3 350 Euro und

582 b) für die Einkommensgruppe B 2 290 Euro sowie

583

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

585 a) für die Einkommensgruppe A 3 490 Euro und

586 b) für die Einkommensgruppe B 2 350 Euro.

587

588 Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2
589 werden 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung
590 von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffern 3 und 4 wird ein
591 Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt. Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen
592 beträgt maximal für

593 1. 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,

594 2. 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,

595 3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,

596 4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und

597 5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

598

599 Alleinerziehenden steht je Kind eine um 15 Quadratmeter größere und damit förderfähige Wohnfläche
600 nach Satz 4 Ziffern 2 ff. zu, um für jedes Kind ein separates Kinderzimmer einrichten zu können. Zimmer
601 sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).

602

603 Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

604 1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,

605 2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und

606 3. mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

607

608 **2.5.2**

609 **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**

610

611 **2.5.2.1**

612 **Voraussetzungen für die Förderung**

613 Ziel ist es, Standorte für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie woh-
614 nungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter



615 Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungs-
616 baus hergerichteten Flächen sind öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die
617 zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder Wohnräume
618 zu schaffen. Abweichend davon kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt
619 werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin
620 oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während
621 der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine
622 gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel
623 Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die
624 Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein
625 müssen.

626

627 **2.5.2.2**

628 **Gegenstand der Förderung**

629 Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- 630 1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Grün-
631 dungsmaßnahmen,
- 632 2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versor-
633 gungsleitungen),
- 634 3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen
635 gefährlichen Stoffen),
- 636 4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder konta-
637 miniertes Böden oder der Bausubstanz) sowie
- 638 5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versor-
639 gungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

640

641 **2.5.2.3**

642 **Förderfähige Kosten**

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

- 644 1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter
645 Kosten,
- 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 lungsfäche entfallen. Enthält das öffentlich-geförderte Bauvorhaben auch nicht öffentlich geförderte
653 Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anre-
654 chenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen, der geförderten Plätze



655 oder der geförderten Wohnräume im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen
656 Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
657 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, Re-
683 tentionsflächen, 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 Effizienzhaus 40 Standard 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 kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer
697 Förderung nach Ziffer 1 oder 450 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 2 gewährt werden.

698
699 Bei einer Förderung nach Satz 1 Ziffer 2 ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im
700 Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen
701 bilanziell ausgleichen. In Betracht kommen für die Förderung des Netto-Null-Standards erneuerbare
702 Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli
703 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I
704 Nr. 405) geändert worden ist.

705
706 Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förder-
707 empfänger die Einhaltung des jeweiligen Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuwei-
708 sen. Die Bewilligungsbehörde prüft den Nachweis und kürzt das Förderdarlehen in Höhe des ursprüng-
709 lich gewährten Zusatzdarlehens durch Änderung der Förderzusage, wenn der entsprechende Standard
710 nicht eingehalten wird.

711

712 **2.5.5**

713 **Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz**

714 Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,30 Euro je Kilogramm
715 Holz gefördert werden, maximal 17 000 Euro je öffentlich-geförderter Wohneinheit. Das Zusatzdarle-
716 hen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei
717 Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten
718 Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird. Nicht gefördert wer-
719 den Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass
720 das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und alle als Bestandteil der Leistung verwendeten
721 Holzprodukte nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des
722 Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden
723 Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch
724 das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz
725 und über deren Herkunft erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vor-
726 druck. Die Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

727

728 **2.5.6**

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

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

735

736 Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich



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

739 2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro.
740

741 Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattungen von Wohnungen, die uneingeschränkt mit
742 dem Rollstuhl nutzbar sind, ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 nach Nummer
743 4.3.3 an Türen, nach Nummer 4.5.2 Satz 2 an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen
744 und allen mit „R“ gekennzeichneten Regelungen.
745

746 Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Per-
747 son statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden. Die Bewilligung des Zusatz-
748 darlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfs-
749 bestätigung durch die zuständige Stelle voraus.
750

751 **2.5.7**

752 **Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsände- 753 rung**

754 Für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum
755 durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW in Gebäuden, die von besonderem
756 städtebaulichen Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalsbereich liegen, kann ein Zusatz-
757 darlehen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.
758 Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für
759 die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein. Die Num-
760 mern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.
761

762 **2.5.8**

763 **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

764 Für Mieteinfamilienhäuser kann ein Zusatzdarlehen von 25 000 Euro pro öffentlich-gefördertem Haus
765 gewährt werden.
766

767 **2.5.9**

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

769 Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich orga-
770 nisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro öffentlich-geför-
771 dertter Wohnung gewährt werden. Dieses Zusatzdarlehen kann nur für neu gegründete bewohnerge-
772 tragene Wohnungsgenossenschaften und auch nur für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis
773 höchstens zehn Jahre nach Erteilung der Förderzusage für das erste mit Fördermitteln der Wohnraum-
774 förderung realisierte Projekt ausgesprochen werden.
775

776 **2.5.10**

777 **Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe**



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

786

787 **2.5.11**

788 **Berechnung des Förderdarlehens**

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

794

795 **2.6**

796 **Bedingungen der Förderdarlehen**

797

798 **2.6.1**

799 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

800 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- 801 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- 802 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- 803 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

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

805

806 **2.6.2**

807 **Tilgungsnachlass**

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

- 810 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder
811 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung und
- 812 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ in Höhe von 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung
813 und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung.

814 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent
815 bewilligt werden. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leis-
816 tungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

817

818 **2.6.3**



819 **Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre**

820 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent oder auf Antrag jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der
821 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Im För-
822 derantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt wer-
823 den, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlauf-
824 jahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungs-
825 dauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darle-
826 hensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 20 Jahre eine erhöhte Til-
827 gung von 1,25 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und für 25 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,20
828 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten. Anschließend ist das Förderdarlehen regulär
829 mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.

830

831 **2.6.4**

832 **Fälligkeit**

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

835

836 **2.6.5**

837 **Bildung von Sondereigentum**

838 Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für
839 die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der
840 Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des
841 Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, zu bilden.

842

843 Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

- 844 1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
- 845 2. die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenen-
846 falls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

847

848 Im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle kann in begründeten Einzelfällen die NRW.BANK einer
849 Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

850

851 **2.7**

852 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Quartiersmaßnahmen und experimenteller Wohnungs-** 853 **bau**

854 Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experi-
855 mentellen Wohnungsbaus, wie beispielweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für
856 Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Bera-
857 tung und Qualifizierung vorzulegen.

858

859 Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch gemischte Strukturen auszeichnen und in



860 denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusam-
861 mengeführt werden.

862

863 Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind darüber hinaus beispielsweise

864 1. die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, beispielsweise Kindertagesstätten,

865 2. Nahmobilitätskonzepte zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs oder

866 3. hohe energetische Gebäudestandards und lokale Energieversorgungslösungen.

867

868 Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

869 1. die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohn-
870 plätzen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen,

871 2. nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder Quartiersplätze
872 sowie

873 3. eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klimafolgenanpas-
874 sung.

875

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

880

881 **2.8**

882 **Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäu- 883 sern durch Selbstnutzende**

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

888

889

890 **3**

891 **Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum**

892

893 **3.1**

894 **Gegenstand der Förderung**

895 Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

896 1. Eigenheimen und

897 2. Eigentumswohnungen

898 durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG
899 NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW). Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß.

900



901 Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb).
902 Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung von selbstgenutztem Wohn-
903 eigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde
904 oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums er-
905 halten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt
906 wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

907

908 **3.2**

909 **Zielgruppe**

910 Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

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

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

915

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

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

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

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

923

924 **3.3**

925 **Ziel der Förderung**

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

933

934 Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig plan-
935 mäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist.

936

937 Für den Fall, dass das öffentlich-geförderte Objekt während der Dauer der Zweckbindung leer steht
938 oder Dritten überlassen wird, ist das Förderdarlehen für diese Zeit mit 2 Prozentpunkten über dem
939 dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB für jeweils 10 Jahre zu verzinsen. Der Verkauf oder die
940 Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzu-
941 teilen.



942 **3.4**

943 **Voraussetzungen für die Förderung**

944

945 **3.4.1**

946 **Allgemeine Voraussetzungen**

947 Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

- 948 1. legal errichtet wurden oder werden,
949 2. die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und
950 3. eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten.

951

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

955

956 **3.4.2**

957 **Tragbarkeit der Belastung**

958 Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.

960

961 Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte
962 der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher
963 Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.

965

966 Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 968 1. für einen Einpersonenhaushalt 970 Euro,
969 2. für einen Zweipersonenhaushalt 1 240 Euro und
970 3. für jede weitere Person 320 Euro.

971

972 Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung, gerechnet.
973 Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer
974 des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden
975 Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der
976 Haushaltsangehörigen zugerechnet.

978

979 Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht
980 auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des
981 Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.

982



983 Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine
984 Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen (Selbstauskunft) und eine Lastenberechnung
985 jeweils nach vorgeschriebenem Vordruck sowie eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, wie bei-
986 spielsweise eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, vorzulegen.

987 Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der
988 bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwar-
989 tendende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären. Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberech-
990 nung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten an-
991 zugeben. Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen
992 der II. BV anzuwenden.

993

994 Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich
995 anzusetzen sind:

996

997 1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):

998 a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 25,80 Euro/m²

999 b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 30,70 Euro/m²

1000 c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 36,40 Euro/m²

1001

1002 2. Instandhaltungskosten

1003 a) Förderobjekte ab Baujahr 2003: 10,60 Euro/m²

1004 b) Förderobjekte ab Baujahr 1993: 13,45 Euro/m²

1005 c) Förderobjekte bis Baujahr 1992: 17,18 Euro/m² und

1006

1007 3. Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.

1008

1009 Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. Bei
1010 der Lastenberechnung ist eine Einstufung in eine jüngere Baualterklasse möglich, wenn durch Vorlage
1011 eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objektzustand
1012 dies rechtfertigt. Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und ge-
1013 gebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. Sind in der
1014 Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Be-
1015 grenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung
1016 der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für
1017 zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert er-
1018 scheint.

1019

1020 **3.4.3**

1021 **Förderausschluss**

1022 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

1023 1. bereits selbstgenutztes Wohneigentum vorliegt, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen
1024 oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen oder zumutbar,



- 1025 2. die Gesamtkosten nicht als angemessen anzusehen sind,
1026 3. beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder
1027 4. beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten noch an Dritte vermietet ist.
1028

1029

1030 Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

- 1031
1032 1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat,
1033
1034
1035
1036 2. nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit.
1037
1038
1039

1040

1041 **3.5**

1042 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1043

1044 **3.5.1**

1045 **Grunddarlehen**

1046 Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

1047

- 1048
1049 1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:
1050 a) für die Einkommensgruppe A: 100 000 Euro,
1051 b) für die Einkommensgruppe B: 59 000 Euro,
1052 2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:
1053 a) für die Einkommensgruppe A: 115 000 Euro,
1054 b) für die Einkommensgruppe B: 69 000 Euro,
1055 3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:
1056 a) für die Einkommensgruppe A: 148 000 Euro,
1057 b) für die Einkommensgruppe B: 88 000 Euro und
1058 4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:
1059 a) für die Einkommensgruppe A: 184 000 Euro,
1060 b) für die Einkommensgruppe B: 110 000 Euro.
1061

1062 Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

1063

1064 **3.5.2**

1065 **Zusatzdarlehen**



1066 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2
1067 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit
1068 BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.
1069

1070 **3.5.3**

1071 **Zusatzdarlehen Familienbonus**

1072 Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwer-
1073 behinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24 000
1074 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.
1075

1076 **3.5.4**

1077 **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

1078 Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (bis einschließlich Gebäudeklasse
1079 2) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.
1080

1081 **3.5.5**

1082 **Ergänzungsdarlehen**

1083 Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1
1084 bis 3.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt
1085 werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes
1086 Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzu-
1087 schließen.
1088

1089 **3.6**

1090 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1091

1092 **3.6.1**

1093 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1094 Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung
1095 wie folgt zu verzinsen:

- 1096 1. 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
- 1097 2. 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach
1098 § 247 BGB und
- 1099 3. jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.
1100

1101 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen. Eine
1102 Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen.
1103 Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung
1104 des Darlehens mit 3,73 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.
1105

1106 **3.6.2**



1107 **Tilgungsnachlass**

1108 Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

- 1109 1. auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 3.5.3 und 3.5.4 in Höhe von
1110 10 Prozent und
1111 2. auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 3.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.
1112

1113 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem
1114 bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.
1115

1116 **3.6.3**

1117 **Tilgung**

1118 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung
1119 ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdar-
1120 lehen für den Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer
1121 3.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.
1122

1123 **3.6.4**

1124 **Fälligkeit**

1125 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1126 ten.
1127

1128

1129 **4**

1130 **Modernisierungsförderung**

1131

1132 **4.1**

1133 **Gegenstand der Förderung**

1134 Gefördert wird die Modernisierung von

- 1135 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
1136 2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswoh-
1137 nungen durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW.
1138

1139 Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.
1140

1141 **4.1.1**

1142 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisierungsoffensive+**

1143 Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen,
1144 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzule-
1145 gen. Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Mo-
1146 dernisierungsoffensive+“ feststellen. Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die



1147 Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohn-
1148 standorte zielen. Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots,
1149 Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Woh-
1150 numfeldgestaltung. Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten
1151 Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.
1152

1153 **4.1.2**

1154 **Förderausschluss**

1155 Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- 1156 1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
- 1157 2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer
1158 9 beruht,
- 1159 3. die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetz-
1160 buchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils
1161 geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs-
1162 und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- 1163 4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- 1164 5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher
1165 Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder
1166 6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen
1167 werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Ver-
1168 kehrswerts vereinbart wird.

1170 **4.2**

1171 **Zielgruppe**

1172 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. Für die
1173 Zweckbindung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.
1174

1175 **4.3**

1176 **Ziel der Förderung**

1177 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbin-
1178 dung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. Abweichend zu
1179 Nummer 2.3 Satz 4 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-
1180 nahmen an Mietwohnraum, dass diese mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der
1181 Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt, beginnt. Für öffentlich-geförderte Moderni-
1182 sierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. Abweichend zu
1183 Nummer 3.3 Satz 2 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-
1184 nahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung, dass diese bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen
1185 beginnt. Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine
1186 Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.
1187



1188 **4.3.1**

1189 **Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1190 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3
1191 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach §
1192 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zu begründen. Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei
1193 Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten. Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

1202

1203 **4.3.2**

1204 **Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1205 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz
1206 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach
1207 Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 ergibt. Die Förderempfängerin oder
1208 der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung
1209 eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen. Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c BGB sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

1216

1217 **4.3.2.1**

1218 **Bewilligungsmiete**

1219 Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Es gelten die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis 2.3.2.4 entsprechend.

1226

1227 Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. In der Förderzusage

1228



1229 sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietungen während des Bin-
1230 dungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrunde zu legen sind. Festzuset-
1231 zen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 angemessenen
1232 Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten.

1233
1234 Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neube-
1235 rechnung der Wohnflächen erfolgen. Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungs-
1236 behörde nach erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25
1237 Jahren zulassen.

1238

1239 **4.3.2.1.1**

1240 **Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung**

1241 Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die
1242 Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Energiekoste-
1243 neinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohn-
1244 fläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559
1245 bis § 559d BGB eingehalten wird.

1246

1247 Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard entspricht,
1248 kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um je-
1249 weils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden.

1250

1251 Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen wer-
1252 den für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2
1253 bis 4 erfüllt. Zur Berechnung der Energiekostensparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und
1254 Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und
1255 voneinander in Abzug zu bringen. Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergie-
1256 bedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde. Es gelten die Ener-
1257 giepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage.

1258

1259 Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der
1260 Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung
1261 für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag
1262 bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen.

1263

1264 Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der
1265 Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungsmiete entsprechend des tat-
1266 sächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Berechnung der Energiekosten-
1267 ersparnis gekürzt.

1268

1269 **4.3.2.1.2**



1270 **Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen**

1271 Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden (Nummer 4.4.5.3
1272 Satz 1 Ziffern 2 und 3), ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen. Für
1273 bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätz-
1274 lich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 und Nummer
1275 4.3.2.1.1 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Mo-
1276 naten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils
1277 gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. In diesen Fällen dürfen Energiekos-
1278 teneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

1279

1280 **4.3.2.2**

1281 **Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)**

1282 Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zwei-
1283 ten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137),
1284 das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001
1285 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach § 1 und § 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG
1286 NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung
1287 der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach § 8 bis § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der
1288 Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404) und der Neubaumietenver-
1289 ordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), beide in den
1290 jeweils geltenden Fassungen, sowie der II. BV. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zu-
1291 letzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. Ab die-
1292 sem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

1293

1294 **4.3.3**

1295 **Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung**

1296 Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung
1297 nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. Nummer 3.4.2
1298 gilt entsprechend.

1299

1300 Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Vermögen, ist dieses
1301 vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen.
1302 Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von

- 1303 1. 40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,
1304 2. 55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und
1305 3. 15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.

1306

1307 Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37
1308 Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV, BAnz AT 10.07.2017 B5) vom 28. Juni 2017 in der jeweils
1309 geltenden Fassung.

1310



1311 **4.4**

1312 **Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung**

1313

1314 **4.4.1**

1315 **Allgemeine Voraussetzungen**

1316 Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder
1317 des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder
1318 nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden (§ 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW).
1319 Im Falle von Mietwohnungen gilt zusätzlich, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe ver-
1320 mietbar sein müssen.

1321

1322 **4.4.2**

1323 **Geschossigkeit bei Mietwohnraum**

1324 Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäu-
1325 den mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert mo-
1326 dernisiert werden. Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschos-
1327 sen setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune ent-
1328 sprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium
1329 vorgelegt werden.

1330

1331 **4.4.3**

1332 **Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum**

1333 Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Miet-
1334 wohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuwei-
1335 sen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz
1336 zu versehen.

1337

1338 **4.4.4**

1339 **Energetische Mindestanforderungen**

1340 Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie
1341 haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu füh-
1342 ren. Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer
1343 Denkmalschutzsatzung liegen, soll der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden. Energe-
1344 tische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Nicht förderfähig
1345 sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gas-
1346 Heizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H2-
1347 ready“) oder erneuerbare Gase vorbereitet sind.

1348

1349 **4.4.4.1**

1350 **Nachweis der Energieeffizienz**



1351 Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4) ist durch Ausstellungsbe-
1352 rechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.
1353 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. Abweichend von Satz 1 kann die Einhaltung der
1354 Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Richtlinie BEG EM auch durch die
1355 Bewilligungsbehörde auf Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt
1356 werden.

1357

1358 **4.4.4.2**

1359 **Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung**

1360 Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen
1361 für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäu-
1362 deenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekoste-
1363 neinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

1364

1365 **4.4.5**

1366 **Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen**

1367 Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehen-
1368 den Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

- 1369 1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispiels-
1370 weise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Si-
1371 cherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabelung
1372 für Elektromobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
- 1373 2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch
1374 die das Klima nachhaltig geschützt wird,
- 1375 3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- 1376 4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
- 1377 5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

1378

1379 Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im
1380 Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden. Instandsetzungsmaßnahmen,
1381 die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz
1382 5 Satz 2 WFNG NRW). Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung
1383 verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleich-
1384 zeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller
1385 Baumaßnahmen ausmachen.

1386

1387 **4.4.5.1**

1388 **Installation von Photovoltaik**

1389 Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des
1390 Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des



1391 § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und zur mindestens anteiligen Allgmeinstromver-
1392 sorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie
1393 gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batte-
1394 riemanagementsystem.

1395

1396 **4.4.5.2**

1397 **Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1398 Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der
1399 BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen
1400 NRW vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB
1401 NRW).

1402

1403 Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB
1404 NRW umsetzen. Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesserung der
1405 Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung bau-
1406 technisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über
1407 die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde. Dabei ist die Modernisierung von Badezimmern
1408 nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. Dafür sind bodengleiche Dusch-
1409 plätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen
1410 zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Duschplatz ist
1411 die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.

1412

1413 Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von
1414 höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieef-
1415 fizienz ausgetauscht wird.

1416

1417 **4.4.5.3**

1418 **Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau**

1419 Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert

- 1420 1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene
- 1421 Wohnraumversorgung,
- 1422 2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
- 1423 3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den
- 1424 Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.

1425

1426 Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung
1427 von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

1428

1429 **4.5**

1430 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1431



1432 **4.5.1**

1433 **Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze**

1434 Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-
1435 nebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das
1436 insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5
1437 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

1438

1439 **4.5.2**

1440 **Mehrfache Förderung**

1441 Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Er-
1442 reichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. Bei einer erneuten
1443 Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.

1444

1445 **4.5.3**

1446 **Berechnung der Förderdarlehen**

1447 Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter
1448 Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen
1449 Programmen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Rich-
1450 tigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude
1451 gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie
1452 auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. Wer-
1453 den Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen
1454 gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennach-
1455 weisprüfung nach Nummer 10.6.3). Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausge-
1456 schlossen.

1457

1458 **4.5.4**

1459 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1460

1461 **4.5.4.1**

1462 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1463 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- 1464 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
1465 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
1466 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1467

1468 Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbst-
1469 nutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem
1470 dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils nach weiteren 10 Jahren auf Grund-
1471 lage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst wird. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwal-
1472 tungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.



1473 **4.5.4.2**

1474 **Tilgungsnachlass**

1475 Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass
1476 beträgt

- 1477 1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förde-
1478 rung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Ein-
1479 kommensgruppe A und
1480 2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.

1481
1482 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem
1483 bewilligten Förderdarlehen abgesetzt. Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von
1484 Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt be-
1485 willigte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

1486

1487 **4.5.4.2.1**

1488 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für Energieeffizienz**

1489 Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte,
1490 wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder
1491 55 Standard erreicht. Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn
1492 der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Hei-
1493 zung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, er-
1494 neuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im
1495 Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen
1496 bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Ener-
1497 gien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

1498

1499 **4.5.4.2.2**

1500 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen**

1501 Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölba-
1502 sierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Peri-
1503 meterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

1504

1505 **4.5.4.2.3**

1506 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung**

1507 Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter
1508 Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.

1509

1510 **4.5.4.2.4**

1511 **Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1512 Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbe-
1513 standteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf



1514 der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungs-
1515 nachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern
1516 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

1517

1518 **4.5.4.3**

1519 **Tilgung**

1520 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-
1521 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

1522

1523 **4.5.4.4**

1524 **Fälligkeit**

1525 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1526 ten.

1527

1528

1529 **5**

1530 **Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende**

1531

1532 **5.1**

1533 **Gegenstand der Förderung**

1534 Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für
1535 Auszubildende und Studierende

1536 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern
1537 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder

1538 2. nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

1539

1540 Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und
1541 Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen
1542 Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig
1543 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

1544

1545 **5.2**

1546 **Zielgruppe**

1547 Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene
1548 Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW
1549 findet dabei keine Anwendung.

1550

1551 **5.3**

1552 **Ziel der Förderung**

1553 Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung)
1554 begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Wohnplätze



- 1555 1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1)
1556 wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und
1557 2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

1558

1559 Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit
1560 dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der
1561 Modernisierungsmaßnahmen folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen
1562 verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Num-
1563 mer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2
1564 und 8.3) bewilligt werden.

1565

1566 **5.3.1**

1567 **Belegungsbindung**

1568 Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Der
1569 Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist
1570 die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

- 1571 1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und
1572 2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

1573

1574 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung
1575 hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und
1576 Bewohner beizufügen sind.

1577

1578 **5.3.2**

1579 **Mietbindung**

1580 In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine
1581 höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie
1582 etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der
1583 Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach
1584 Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

1585

1586 **5.3.2.1**

1587 **Bewilligungsmiete**

1588 Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

- 1589 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 210 Euro,
1590 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 220 Euro und
1591 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) je öffentlich-gefördertem Wohnplatz
1592 230 Euro.

1593 Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.

1594



1595 **5.3.2.2**

1596 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

1597 Für die Erstausrüstung der Wohnplätze und Gemeinschaftsräume mit Einbaumöbeln darf je
1598 Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro und für die Versorgung mit
1599 Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro erhoben werden. Auf Antrag können weitere
1600 mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
1601 Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

1602

1603 **5.3.2.3**

1604 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

1605 Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf
1606 Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten
1607 Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei
1608 Nachkommastellen zu runden. Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der
1609 allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen
1610 Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Satz 1.

1611

1612 **5.3.2.4**

1613 **Betriebskosten**

1614 Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine
1615 Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen
1616 Vorschriften verlangen.

1617

1618 **5.3.2.5**

1619 **Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung**

1620 Bei einer Modernisierungsförderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) muss die Bewilligungsmiete je
1621 Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Die
1622 Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der
1623 modernisierten Wohnplätze fest. Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.

1624

1625 **5.3.2.6**

1626 **Befristung von Mietverhältnissen**

1627 Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu
1628 überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

1629

1630 **5.3.2.7**

1631 **Zwischenvermietung**

1632 Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die
1633 Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den
1634 Zwischenmieter übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage
1635 festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.



1636 **5.4**

1637 **Voraussetzungen für die Förderung**

1638

1639 **5.4.1**

1640 **Allgemeine Voraussetzungen**

1641 Für Förderungen von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende gelten die Nummern 2.4.1
1642 Sätze 1,2 und 3, 2.4.2 und 2.4.5 sowie die nachfolgenden Regelungen. Es können Gebäude mit bis zu
1643 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.

1644

1645 **5.4.2**

1646 **Adressbildung und Erschließung**

1647 Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer
1648 2.4.4 Sätze 1 und 3 entsprechend anzuwenden.

1649

1650 **5.4.3**

1651 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1652 Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.
1653 Ein Wohnplatz für eine Person soll jeweils einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen
1654 sowie einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Der
1655 Individualbereich soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Darin nicht enthalten ist
1656 die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist. Wohnplätze in einer
1657 Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen
1658 und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit
1659 Badezimmern für bis zu drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem
1660 Essplatz je Person zu errichten. Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als
1661 ausreichend. Für Auszubildende und Studierende sind Gemeinschaftsräume vorzusehen.
1662 Gemeinschaftsräume können in Form von Lern- oder Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder
1663 Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind. Gemeinschaftsräume müssen im
1664 Umfang von mindestens einem Quadratmeter je Wohnplatz errichtet werden, sie müssen jedoch
1665 insgesamt einen Umfang von 100 Quadratmetern nicht überschreiten.

1666

1667 **5.4.4**

1668 **Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung**

1669

1670 **5.4.4.1**

1671 **Nutzungsänderung**

1672 Bei Förderungen durch Nutzungsänderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) können mit Zustimmung des
1673 für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums Abweichungen von den Fördervoraussetzungen
1674 zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete
1675 Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.



1676 **5.4.4.2**

1677 **Modernisierung**

1678 Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die Voraussetzungen für die Förderung nach
1679 den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht. Die geförderten Gebäude müssen mindestens die
1680 technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 100 Standard erfüllen. Nummer 4.4.4 gilt ent-
1681 sprechend.
1682
1683

1684

1685 **5.5**

1686 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1687

1688 **5.5.1**

1689 **Grunddarlehen**

1690 Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des
1691 öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt.
1692

1693

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz:

1694

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

1695

2. in Kommunen mit Mietniveau M4 91 300 Euro und

1696

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

1697

1698 Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

1699

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

1700

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

1701

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

1702

1703 **5.5.2**

1704 **Zusatzdarlehen**

1705 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
1706 2.5.7 und 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden. In der Auslobung von Planungswettbewerben nach
1707 Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.
1708

1709

1709 **5.5.3**

1710 **Modernisierung**

1711 Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erfolgt mit einem
1712 Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und
1713 Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 110 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden
1714 die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt
1715 entsprechend.
1716



1717 **5.5.4**

1718 **Berechnung der Förderdarlehen**

1719 Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche
1720 maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. Zur Berechnung der
1721 flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. Das ermittelte
1722 Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

1723

1724 **5.6**

1725 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1726

1727 **5.6.1**

1728 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1729 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1730 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

1731 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und

1732 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1733 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1734

1735 **5.6.2**

1736 **Tilgungsnachlass**

1737 Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass bewilligt werden in Höhe von

1738 1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,

1739 2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,

1740 3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und

1741 4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

1742

1743 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden.

1744 Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das
1745 Grunddarlehen

1746 1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70
1747 oder 55 Standard erfüllen und

1748 2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.2 ge-
1749 dämmt werden.

1750

1751 Nummer 2.5.4 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen
1752 zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

1753

1754 **5.6.3**

1755 **Tilgung**

1756 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-



1757 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwen-
1758 dung.

1759

1760 **5.6.4**

1761 **Fälligkeit**

1762 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-
1763 ten.

1764

1765 **5.7**

1766 **Qualifizierung von Fördervorhaben**

1767 Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

1768 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden mit mehr als 80 Wohnplätzen
1769 entstehen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) oder

1770 2. modernisiert werden sollen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2),

1771 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung
1772 vorzulegen.

1773

1774

1775 **6**

1776 **Förderung von Gruppenwohnungen**

1777

1778 **6.1**

1779 **Gegenstand der Förderung**

1780 Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen
1781 für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete
1782 bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über
1783 angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung
1784 verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmun-
1785 gen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

1786

1787 **6.2**

1788 **Zielgruppe**

1789 Nummer 2.2 gilt entsprechend.

1790

1791 **6.3**

1792 **Ziel der Förderung**

1793

1794 **6.3.1**

1795 **Belegungsbindung**

1796 Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.



1797 **6.3.2**

1798 **Mietbindung**

1799

1800 **6.3.2.1**

1801 **Miete**

1802 Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich
1803 einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete
1804 richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Num-
1805 mer 2.5.1. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen
1806 und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Dabei ist die
1807 maximale Belegung zu Grunde zu legen.

1808

1809 **6.3.2.2**

1810 **Ausstattung**

1811 Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf
1812 ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Individualbereich erhoben werden.

1813

1814 **6.3.2.3**

1815 **Zwischenvermietung**

1816 Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1817 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1818 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen wer-
1819 den. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete
1820 vereinbart werden.

1821

1822 **6.4**

1823 **Voraussetzungen für die Förderung**

1824

1825 **6.4.1**

1826 **Allgemeine Voraussetzungen**

1827 Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Best-
1828 immungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

1829 Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer
1830 nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften
1831 mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S.
1832 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität
1833 gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom
1834 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO)
1835 einzuhalten.

1836



1837 **6.4.2**

1838 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1839 Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und
1840 sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewoh-
1841 nerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine
1842 nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. Die Gemeinschafts-
1843 flächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nut-
1844 zung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss aus-
1845 reichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemein-
1846 schaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher
1847 von Mieterinnen und Mietern genutzt wird, sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die
1848 Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der
1849 Individualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine
1850 Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf mehr für eine Nutzung durch eine
1851 Betreuerin oder einen Betreuer besteht. Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die ge-
1852 meinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

1853

1854 **6.5**

1855 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1856

1857 **6.5.1**

1858 **Grunddarlehen**

1859 Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Ge-
1860 meinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. Die förderfähige und
1861 mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individual-
1862 bereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu
1863 gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Perso-
1864 nen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.

1865

1866 **6.5.2**

1867 **Zusatzdarlehen**

1868 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
1869 2.5.7 sowie 2.5.9 bis 2.5.10 bewilligt werden.

1870

1871 **6.5.3**

1872 **Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen**

1873 Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzli-
1874 chen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750
1875 Euro je Individualbereich bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehrauf-
1876 wands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus
1877 Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt



1878 wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung
1879 und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

1880

1881 **6.5.4**

1882 **Berechnung des Förderdarlehens**

1883 Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu
1884 legen. Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadrat-
1885 meter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei
1886 Nachkommastellen zu runden. Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

1887

1888 **6.6**

1889 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1890 Nummer 2.6 gilt entsprechend.

1891

1892

1893 **7**

1894 **Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfas-** 1895 **sendem Leistungsangebot**

1896

1897 **7.1**

1898 **Gegenstand der Förderung**

1899 Gefördert werden Wohnräume in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die
1900 nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für
1901 gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des
1902 Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit
1903 Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen
1904 vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem
1905 Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die
1906 Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

1907

1908 Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnräumen durch

- 1909 1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1
1910 und 3 WFNG NRW) oder
- 1911 2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).

1912

1913 Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem
1914 Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen
1915 Wohnraumförderung für die Schaffung oder Modernisierung der Wohnräume vollständig
1916 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von
1917 vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und



1918 Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung vom
1919 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

1920

1921 **7.2**

1922 **Zielgruppe**

1923 Gefördert werden Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an
1924 Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem
1925 Leistungsangebot nutzen.

1926

1927 **7.3**

1928 **Ziel der Förderung**

1929

1930 **7.3.1**

1931 **Belegungsbindung**

1932 Die öffentlich-geförderten Wohnräume sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur
1933 Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet
1934 keine Anwendung. Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

1935

1936 **7.3.2**

1937 **Mietbindung**

1938

1939 **7.3.2.1**

1940 **Zulässige Miete**

1941 Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den
1942 entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch
1943 – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023) in der jeweils
1944 geltenden Fassung ermittelt wurde. Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 Neuntes Buch
1945 Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), in der jeweils geltenden Fassung, ist
1946 zusätzlich möglich.

1947

1948 **7.3.2.2**

1949 **Zwischenvermietung**

1950 Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft
1951 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der
1952 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen
1953 werden. Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als
1954 angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

1955

1956 **7.3.3**

1957 **Umnutzung**



- 1958 Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen
1959 Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der
1960 Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,
1961 1. den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu
1962 überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht
1963 überschreitet,
1964 2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren,
1965 zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und
1966 3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle
1967 zuständigen Stelle zu melden.
1968

1969 **7.4**

1970 **Voraussetzungen für die Förderung**

1971

1972 **7.4.1**

1973 **Allgemeine Voraussetzungen**

1974 Die Nummern 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7 und 4.4 gelten entsprechend.
1975

1976 **7.4.2**

1977 **Städtebauliche Qualitäten**

1978 Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel
1979 in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.
1980

1981 **7.4.3**

1982 **Anzahl der Wohnräume**

1983 Jede Einrichtung soll 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder
1984 für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. An einem Standort
1985 sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind.
1986 Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der
1987 Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser
1988 Bestimmungen dient. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das
1989 Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.
1990

1991 **7.4.4**

1992 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1993 Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer
1994 Gruppe errichtet werden. Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare
1995 Gemeinschaftsfläche zugeordnet. Jeder Individualbereich muss über einen Wohn-Schlafraum und ein
1996 eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein.
1997

1998 Jedes Gebäude muss zusätzlich mindestens über



- 1999 1. einen Gemeinschaftsraum,
2000 2. einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Individualbereich oder vor dem
2001 Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle
2002 Bewohnerinnen und Bewohner,
2003 3. eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher und
2004 4. einen Funktionsraum wie beispielsweise Vorratsraum oder Abstellraum verfügen.

2005
2006 Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit
2007 enthalten. Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete
2008 Gruppenküche vorzusehen. Eine Förderung von zusätzlichen Räumen, wie sie in Nummer 7.4.3.4 WFB
2009 NRW 2023 vorgesehen war, entfällt ab dem Förderjahr 2024. Diese Fachleistungsflächen können über
2010 andere Träger refinanziert werden.

2011

2012 **7.4.5**

2013 **Barrierefreiheit**

2014 Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unab-
2015 hängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-
2016 2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualberei-
2017 che für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“
2018 gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet
2019 keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein,
2020 der alle Ebenen schwellenlos verbindet. Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt Nummer 4.4.5.2 ent-
2021 sprechend.

2022

2023 **7.5**

2024 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

2025

2026 **7.5.1**

2027 **Grunddarlehen**

2028 Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das
2029 Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohn-
2030 fläche höchstens:

- 2031 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 für barrierefreie Wohnräume 3 110 Euro,
2032 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 für barrierefreie Wohnräume 3 350 Euro,
2033 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) für barrierefreie Wohnräume 3 490
2034 Euro.

2035

2036 Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual-
2037 und Gemeinschaftsflächen. Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht
2038 sie sich um 10 Quadratmeter. Bei der Förderung nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5
2039 entsprechend.



2040 **7.5.2**

2041 **Zusatzdarlehen**

2042 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis
2043 2.5.6 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Individualbereiche wie Wohneinheiten.

2044

2045 **7.5.3**

2046 **Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik**

2047 Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß
2048 Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3), kann ein
2049 Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

2050

2051 **7.5.4**

2052 **Berechnung des Förderdarlehens**

2053 Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und
2054 gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter
2055 aufzurunden. Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei
2056 Nachkommastellen zu runden. Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume
2057 für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht
2058 gefördert werden.

2059

2060 **7.6**

2061 **Bedingungen der Förderdarlehen**

2062 Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6
2063 entsprechend mit der Ausnahme, dass das Förderdarlehen jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der
2064 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen ist.
2065 Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.

2066

2067 **7.7**

2068 **Sonderregelungen zum Antragsverfahren**

2069 Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten. Die
2070 Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen
2071 Ministerium abzustimmen.

2072

2073 Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

2074 1. ein Lageplan,

2075 2. vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

2076 3. ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser
2077 Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

2078 4. eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Einrichtungen
2079 nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,



- 2080 5. eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen In-
2081 dividualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der
2082 vorgesehene Standort geeignet ist und
- 2083 6. eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die
2084 baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und
2085 WTG DVO erfüllt.

2086
2087

2088 **8**

2089 **Bindungsverlängerung für Mietwohnraum**

2090

2091 **8.1**

2092 **Gegenstand der Förderung**

2093 Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall
2094 bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde eine Bindungsverlängerung
2095 hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei
2096 planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

2097

2098 **8.2**

2099 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3**

2100 Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

- 2101 1. nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
2102 2. die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förder-
2103 empfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

2104

2105 Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen
2106 Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf
2107 der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bin-
2108 dungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 10.1.1 Satz 2). Zur Un-
2109 terstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf
2110 der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt
2111 werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit ei-
2112 ner Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. Die Bindungsverlängerung wird durch einen Ände-
2113 rungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im
2114 Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.

2115

2116 **8.3**

2117 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+**

2118 Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und
2119 M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:



- 2120 1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Pro-
2121 zent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und
2122 2. 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren
2123 sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

2124

2125 Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf,
2126 kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete
2127 für die Kommunen mit Mietniveau M4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Müns-
2128 ter (M4+) als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieter-
2129 höhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete
2130 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

2131

2132

2133 **9**

2134 **Bindungserwerb**

2135

2136 **9.1**

2137 **Gegenstand der Förderung**

2138 Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in
2139 den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) und in den Städten mit Mietniveau 4,

- 2140 1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),
2141 2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder
2142 3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an
2143 die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

2144

2145 **9.2**

2146 **Zielgruppe**

2147 Öffentlich-geförderte Wohnungen nach Nummer 9.1 müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe
2148 A zweckgebunden werden.

2149

2150 **9.3**

2151 **Ziel der Förderung**

2152 Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Be-
2153 legungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet.
2154 Nummer 2.3 Sätze 3, 7 und 8 gelten entsprechend. Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öf-
2155 fentlich-geförderte Wohnung

- 2156 1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats,
2157 der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,
2158 2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Mo-
2159 nats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der aktuellen Mieterin oder des aktu-



2160 ellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zustän-
2161 digen Stelle folgt und

2162 3. bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3) wie bei Num-
2163 mer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die Woh-
2164 nungen belegt sind.

2165

2166 In den Fällen der Nummer 9.1 Ziffern 1 und 2 dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der
2167 Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.

2168

2169 **9.3.1**

2170 **Belegungsbindung**

2171 Die oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für
2172 die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer
2173 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die geförderten Wohnungen ein. Für den Fall der Ausübung des Rechts
2174 ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderten Wohnungen einem von der zu-
2175 ständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. Abweichend von Nummer 2.3.1.1 können die zu-
2176 ständigen Stellen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten im Rahmen ihrer Er-
2177 messensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über
2178 die Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Frei-
2179 stellung abzulehnen.

2180

2181 **9.3.2**

2182 **Miete und Mietbindung**

2183 Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberech-
2184 tigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilli-
2185 gungsmiete nach den Nummern 2.3.2.1 und 2.3.2.3.1 zu vereinbaren.

2186

2187 Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietpar-
2188 teien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschrif-
2189 ten des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Für Wohnungen, die noch nicht einer
2190 Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete
2191 im Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder
2192 die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.

2193

2194 Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3), die frei sind, ist
2195 Satz 1 anzuwenden; sofern die Wohnungen belegt sind, sind die Sätze 2 bis 4 anzuwenden. Für Woh-
2196 nungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei
2197 denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Fest-
2198 betragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Ver-
2199 gleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.

2200



2201 Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle
2202 Varianten von Nummer 9.3 Satz 2 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen. Nummer 2.3.2.3.4 gilt entsprechend.

2203

2204 **9.4**

2205 **Voraussetzungen für die Förderung**

2206

2207 **9.4.1**

2208 **Allgemeine Voraussetzungen**

2209 Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen

2210 1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden
2211 (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haus-
2212 halten im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und

2213 2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765)
2214 erfüllen.

2215

2216 Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

2217

2218 **9.4.2**

2219 **Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)**

2220 Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förder-
2221 empfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig. Die Wohnungen müssen
2222 mindestens die Fördervoraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen. Kontingente können gebildet
2223 werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. Eine völlige Iden-
2224 tität oder identische Adresse ist nicht erforderlich. Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei
2225 einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium
2226 abzustimmen, um im Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfah-
2227 rens zu ermöglichen. Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden
2228 Wohnungen auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständi-
2229 gen Ministerium ein Votum zu übermitteln.

2230

2231 **9.5**

2232 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

2233 Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat
2234 für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.

2235

2236 **9.5.1**

2237 **Freie Wohnungen**

2238 Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro
2239 und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

2240

2241 **9.5.2**



2242 **Vermietete Wohnungen**

2243 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 3,00 Euro
2244 und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

2245

2246 **9.5.3**

2247 **Noch befristet gebundene Wohnungen**

2248 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 2,00 Euro
2249 und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 1,00 Euro.

2250

2251 **9.6**

2252 **Ende des Modellversuchs**

2253 Der Modellversuch für Förderungen nach Nummer 9 endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.

2254

2255

2256 **10**

2257 **Verfahren**

2258

2259 **10.1**

2260 **Förderantrag**

2261

2262 **10.1.1**

2263 **Einreichung**

2264 Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vor-
2265 drucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommunalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde
2266 weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in
2267 städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

2269

2270 **10.1.2**

2271 **Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage**

2272

2273 **10.1.2.1**

2274 **Allgemeines**

2275 Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder
2276 in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzei-
2277 tig hat sie auf den grundsätzlichen Förderausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuwei-
2278 sen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstel-
2279 lerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist
2280 zu setzen. Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der
2281 NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung



2282 der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fach-
2283 verfahren übernommen. Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum
2284 im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag
2285 erforderlich ist.

2286

2287 **10.1.2.2**

2288 **Verfahren beim Erwerb von Bindungen**

2289 Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage
2290 für das gesamte Kontingent erfolgen. Hierbei ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich
2291 die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand be-
2292 finden. Die Bewilligungsbehörde stimmt sich dafür jeweils mit der zuständigen Stelle ab und kann eine
2293 Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigt erscheint.

2294

2295 **10.1.2.3**

2296 **Kreditentscheidung durch die NRW.BANK**

2297 Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder
2298 des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist frühzeitig, bei Aussicht
2299 auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen
2300 Förderantrags einzuleiten. Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der
2301 Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag. Soweit Selbsthilfeleistungen er-
2302 bracht werden sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation
2303 der Helfer, Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebe-
2304 nem Vordruck.

2305

2306 Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kredi-
2307 tentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des För-
2308 derantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Woh-
2309 nungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließende Ände-
2310 rungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

2311

2312 Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung durch das für Wohnungswes-
2313 sen zuständige Ministerium eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässig-
2314 keit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

2315

2316 **10.1.2.4**

2317 **Denkmalschutz**

2318 Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbe-
2319 reichssatzung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils
2320 geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den
2321 Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen
2322 hinzuwirken.



2323 **10.2**

2324 **Förderzusage**

2325

2326 **10.2.1**

2327 **Allgemeines**

2328 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der För-
2329 derzusage auf vorgeschriebenem Vordruck.

2330

2331 Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.

2332

2333 Die Förderzusage darf nicht erteilt werden

2334 1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG
2335 NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und

2336

2337 2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt
2338 die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden
2339 Kreditentscheidung erteilt werden.

2340

2341 Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde nach Satz 1 wer-
2342 den die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.

2343

2344 **10.2.2**

2345 **Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen**

2346 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Ab-
2347 satz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde
2348 unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage einzuholen.
2349 Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch Bescheid.

2350

2351 **10.2.3**

2352 **Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung**

2353 Dürfen geförderte Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermietet oder sonst zum Ge-
2354 brauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die
2355 Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

2356

2357 **10.2.4**

2358 **Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf**

2359 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit
2360 Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungs-
2361 akt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskür-
2362 zungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag ab-



2363 geschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilli-
2364 gungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kün-
2365 digung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

2366

2367 **10.2.5**

2368 **Ausschluss erneuter Förderungen**

2369 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rück-
2370 gabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

2371

2372 **10.2.6**

2373 **Bewilligungsschlussstermin**

2374 Als Bewilligungsschlussstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt. Der Termin zur
2375 Vorlage bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.

2376

2377 **10.3**

2378 **Verwaltungskostenbeitrag**

2379

2380 **10.3.1**

2381 **Grundsatz**

2382 Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5
2383 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu ent-
2384 richten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entspre-
2385 chend.

2386

2387 **10.3.2**

2388 **Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn**

2389 Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten
2390 zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

2391

2392 **10.4**

2393 **Auszahlung der Förderdarlehen**

2394

2395 **10.4.1**

2396 **Förderdarlehen nach Nummern 2, 5, 6 und 7**

2397 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

2398 1. 20 Prozent bei Baubeginn,

2399 2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,

2400 3. 15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude) und

2401 4. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2402



2403 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein För-
2404 derdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 werden in der Regel in
2405 folgenden Raten ausgezahlt:

- 2406 1. 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- 2407 2. 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
- 2408 3. 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus nach Anzeige des Be-
2409 ginnns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

2410

2411 **10.4.2**

2412 **Förderdarlehen nach Nummer 3**

2413 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2414 1. 40 Prozent bei Baubeginn,
- 2415 2. 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 2416 3. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2417

2418 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel
2419 entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt.

2420

2421 Bei dem Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten
2422 Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsre-
2423 gelungen ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel
2424 nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer
2425 Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten oder In-
2426 standhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die
2427 Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

2428

2429 **10.4.3**

2430 **Förderdarlehen nach Nummer 4**

2431 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2432 1. 20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen nach Auszahlungsverzeichnis,
- 2433 2. 30 Prozent bei Maßnahmenbeginn,
- 2434 3. 30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen und
- 2435 4. 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

2436

2437 **10.4.4**

2438 **Festbetragszuschuss nach Nummer 9**

2439 Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeit-
2440 raum der Zweckbindung, sobald

- 2441 1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung
2442 überlassen worden ist und



2443 2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 10.8.2.1 Satz 6 erforderliche Eintragung der be-
2444 schränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der
2445 NRW.BANK bestätigt hat.

2446

2447 Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vor-
2448 zulegen.

2449

2450 **10.4.5**

2451 **Auszahlungsverfahren**

2452 Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das „wetterfeste
2453 Gebäude“ sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde,
2454 die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu bean-
2455 tragen. Im Falle einer Modernisierungsförderung zahlt die NRW.BANK die bewilligten Förderdarlehen
2456 aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Sollte sich die Prüfung
2457 des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu
2458 vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens
2459 die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

2460

2461 **10.5**

2462 **Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage**

2463

2464 **10.5.1**

2465 **Unterrichtung über Förderzusagen**

2466 Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch
2467 Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unter-
2468 richten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis
2469 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz
2470 der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förder-
2471 zusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

2472

2473 **10.5.2**

2474 **Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG 2475 NRW**

2476 Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förder-
2477 empfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten
2478 ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unver-
2479 züglich hierüber zu unterrichten.

2480

2481 **10.5.3**

2482 **Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung**



2483 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzu-
2484 sage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.

2485

2486 **10.5.4**

2487 **Auskunftspflicht**

2488 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die
2489 im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können und die
2490 Bewilligungsakten vorzulegen.

2491

2492 **10.6**

2493 **Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit**

2494

2495 **10.6.1**

2496 **Baukontrolle, Bauausführung**

2497 Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind akten-
2498 kundig zu machen. Bauausführungen, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Rege-
2499 lungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen
2500 abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrecht-
2501 lichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

2502

2503 **10.6.2**

2504 **Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 5, 6 und 7**

2505 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:

2506

- 2507 1. Der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung und das „wetterfeste Gebäude“ durch die beauftragte
2508 Architektin oder den beauftragten Architekten und
- 2509 2. der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit auf vorgeschriebenem Vordruck.

2510

2511 Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK
2512 weiter und berichtet hierbei, ob die öffentlich-geförderten Wohnungen nach den Regelungen der För-
2513 derzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. Die Bewilligungsbe-
2514 hörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorhaben eine Vor-Ort-Kon-
2515 trolle vor. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des
2516 gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verän-
2517 dert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Förderdarlehen
2518 neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringe-
2519 rer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

2520

2521 **10.6.3**

2522 **Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung**

2523 Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der



2524 Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die
2525 Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu
2526 vertreten hat. Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der
2527 Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilli-
2528 gungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen
2529 Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. Bei anerkannten Gesamtkosten in
2530 Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungs-
2531 anzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilli-
2532 gungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen. Sie prüft, ob die
2533 Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben
2534 entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilli-
2535 gungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3). Die
2536 Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich
2537 an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen
2538 der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.
2539

2540 **10.7**

2541 **Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2542

2543 **10.7.1**

2544 **Vordrucke**

2545 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden
2546 diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt
2547 und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke
2548 dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert
2549 werden.

2550

2551 **10.7.2**

2552 **Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2553 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der NRW.BANK erforderlich ist, hat
2554 die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der NRW.BANK
2555 vorzulegen und die Stellungnahme der NRW.BANK gegenüber der Antragstellerin oder dem Antrag-
2556 steller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.

2557

2558 **10.8**

2559 **Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung**

2560

2561 **10.8.1**

2562 **Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen**

2563



2564 **10.8.1.1**

2565 **Allgemeines**

2566 Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der
2567 NRW.BANK.

2568

2569 **10.8.1.2**

2570 **Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße**

2571 Bis zu dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf
2572 Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorge-
2573 sehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach
2574 entscheidet die NRW.BANK.

2575

2576 **10.8.1.3**

2577 **Darlehensverwaltung**

2578 Nach dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Dar-
2579 lehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls
2580 von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2581

2582 **10.8.1.4**

2583 **Abweichungen**

2584 Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen
2585 Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

2586

2587 **10.8.2**

2588 **Sicherung der bewilligten Darlehen**

2589

2590 **10.8.2.1**

2591 **Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek**

2592 Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund des-
2593 sen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage
2594 festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist
2595 das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des
2596 Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich
2597 der Tilgungsnachlässe. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen
2598 Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der
2599 Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass
2600 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück ge-
2601 währt ist. Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintra-
2602 gung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle
2603 gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine
2604 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.



2605 **10.8.2.2**

2606 **Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen**

2607 Sind Kommunen, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherr-
2608 schaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darle-
2609 hensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Ent-
2610 sprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Von einer dinglichen Sicher-
2611 stellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung
2612 abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht über-
2613 schreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflich-
2614 tungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Weiterhin haben sich die
2615 Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das För-
2616 derobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage
2617 festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

2618

2619 **10.8.2.3**

2620 **Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht**

2621 Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich
2622 gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrund-
2623 stückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die
2624 Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die
2625 Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten
2626 bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)
2627 geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin
2628 oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range
2629 vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes
2630 betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der
2631 Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalterklärung ge-
2632 genüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder
2633 des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen
2634 werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

2635

2636

2637 **11**

2638 **Schlussbestimmungen**

2639

2640 **11.1**

2641 **Belege**

2642 Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nord-
2643 rhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen
2644 Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger
2645 Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen



2646 und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohn-
2647 rechtsverträge für das öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für
2648 alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vor-
2649 handen sein. Die Unterlagen, Belege und sonstigen Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der
2650 Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

2651

2652 **11.2**

2653 **Ausnahmen**

2654 Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Best-
2655 immungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in
2656 den jeweiligen Förderverfahren reversionssicher zu den Akten zu nehmen. Bei Bauvorhaben im Zusam-
2657 menhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von
2658 den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 öffentlich-geförderte
2659 Wohnungen gegenständlich sind und die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.

2660

2661 **11.3**

2662 **Sichtbarmachung von Fördervorhaben**

2663 Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommuni-
2664 kation und auf einer Internetseite die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes an-
2665 gemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos
2666 des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zustän-
2667 digen Bundesministeriums und der NRW.BANK sichtbar zu machen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung
2668 dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der
2669 NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

2670

2671 **11.4**

2672 **Übergangsregelung**

2673 Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht be-
2674 willigt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:

2675 1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15.
2676 Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),

2677 2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI.
2678 NRW. S. 337) oder

2679 3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-
2680 Westfalen“ vom 5. September 2022.

2681

2682 **11.5**

2683 **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

2684 Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die „Wohnraumför-
2685 derbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),
2686 die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) und



2687 die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5.
2688 September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.: 54.02.03.02 – 1 – 102285/2023) über die Ver-
2689 teilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen
2690 außer Kraft.
2691
2692 - MBl. NRW. 2024 S. XXX



Anlage

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

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
Bergisch Gladbach	4	4
Bergkamen	2	2



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
Dormagen	4	4
Dorsten	2	3
Dortmund	4	4
Drensteinfurt	4	4
Drolshagen	2	2
Duisburg	3	3
Dülmen	3	3
Düren	3	3



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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		
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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Netphen	2	2
Nettersheim	2	2
Nettetal	3	3
Neuenkirchen	3	3
Neuenrade	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3
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
Recke	2	2



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
Schermbeck	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
Selfkant	3	2
Selm	3	2
Senden	3	3
Sendenhorst	3	3
Siegburg	4	4
Siegen	4	2
Simmerath	2	2
Soest	3	3
Solingen	4	4



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
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
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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Weeze	3	2
Wegberg	3	3
Weilerswist	4	3
Welper	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
Würselen	3	3
X		
Xanten	3	3
Z		
Zülpich	2	2



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und
Siedlungsentwicklung“
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw.de

© April 2024 / MHKBD

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbd.nrw.de/broschueren