

2024 bis 2027

# FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG  
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024





## Vorwort

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

Ina Scharrenbach MdL

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







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

## 15 **1.1**

### 16 **Förderzweck und Rechtsgrundlagen**

#### 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.

#### 37 **1.1.2**

##### 38 **Rechtsgrundlagen**

39 Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

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

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

- 45
- 46 1. Miete (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Erwerb und Verlängerung von Bindungen,



47 Quartiere, Modernisierung, Auszubildende und Studierende),

48

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

51

52 Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förder-  
53 schwerpunkten) zur eigenständigen Bewirtschaftung und Sonderbudgets für die Nummern 2.7, 4.1.1,  
54 5 und 7 bis 9 zugewiesen. Die Ermittlung von Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen hat nach  
55 Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils gelten-  
56 den Fassung zu erfolgen. Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerin-  
57 nen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten,  
58 stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung be-  
59 steht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der ver-  
60 fügbaren Haushaltsmittel.

61

## 62 1.2

### 63 Baurechtliche Anforderungen

64 Für die nach diesem Runderlass geförderten Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21.  
65 Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018);  
66 darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen. Die technischen Anforderungen an die  
67 BEG Effizienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeri-  
68 ums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude -  
69 Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2). Die technischen Anforde-  
70 rungen an energetische Einzelmaßnahmen richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für  
71 Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom  
72 21. Dezember 2023 (BAnz AT 29.12.2023 B1). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderun-  
73 gen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvor-  
74 haben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht.

75

76 Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

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

79

80 2. bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt,  
81 dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 Absatz 2  
82 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

83

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

88



89 **1.3**

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

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

96

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

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

99

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

107

108 **1.4**

109 **Förderfähiger Wohnraum**

110 Förderfähig ist nur Wohnraum,

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

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

113

114 **1.5**

115 **Vorhabenbeginn**

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

118

119 Nicht als Vorhabenbeginn gelten

120

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

122 2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),

123 3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,

124 4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutzes, Statik) oder

125 5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

126

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



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

138

## 139 **1.6**

### 140 **Voraussetzungen für Fördermittelempfängende nach § 9 WFNG NRW**

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

157

## 158 **1.7**

### 159 **Finanzierungsgrundsätze**

160

#### 161 **1.7.1**

##### 162 **Gesamtkosten**

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

167

168 Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

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

172



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

176

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

182

### 183 **1.7.2**

#### 184 **Eigenleistung**

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

187 Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

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

191

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

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

197

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

202

### 203 **1.7.3**

#### 204 **Bedingungen für Fremdmittel**

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

207

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

210

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

213



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

216  
217 Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin  
218 oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der  
219 Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grund-  
220 schuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypo-  
221 thek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen  
222 Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten  
223 dienen.

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

227

#### 228 **1.7.4**

##### 229 **Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld**

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

239

#### 240 **1.8**

##### 241 **Beihilferechtliche Bewertung**

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

246

#### 247 **1.9**

##### 248 **Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel**

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



256 Fördergegenständen und -konditionen festlegen.

257

258

259 **2**

260 **Förderung von Mietwohnraum**

261

262 **2.1**

263 **Gegenstand der Förderung**

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

266

267 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,

268

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

271

272 3. Gemeinschaftsräumen und

273

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

276

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

283

284 **2.2**

285 **Zielgruppe**

286 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

287

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

290

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

293

294 **2.3**

295 **Ziel der Förderung**

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



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

308

### 309 **2.3.1**

#### 310 **Belegungsbindung**

311

##### 312 **2.3.1.1**

#### 313 **Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht**

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

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

320

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

324

##### 325 **2.3.1.2**

#### 326 **Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)**

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

331

### 332 **2.3.2**

#### 333 **Mietbindung**

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



340

### 341 **2.3.2.1**

#### 342 **Bewilligungsmiete**

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

345

346 1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

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

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

349

350 2. bei Kommunen mit Mietniveau M4:

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

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

353

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

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

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

357

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

365

### 366 **2.3.2.2**

#### 367 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

368 Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

##### 369 **2.3.2.2.1**

#### 370 **Gemeinschaftsräume**

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

377

##### 378 **2.3.2.2.2**

#### 379 **Betreuungspauschale**

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



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

389

### 390 **2.3.2.2.3**

#### 391 **Garagen und Stellplätze**

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

397

### 398 **2.3.2.2.4**

#### 399 **Weitere mietvertragliche Nebenleistungen**

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

403

### 404 **2.3.2.3**

#### 405 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

##### 406 **2.3.2.3.1**

#### 407 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete**

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

410

##### 411 **2.3.2.3.2**

#### 412 **Mieterhöhungen**

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

418

##### 419 **2.3.2.3.3**

#### 420 **Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen**

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



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

428

#### 429 **2.3.2.4**

##### 430 **Betriebskosten, Kaution und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften**

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

439

#### 440 **2.4**

##### 441 **Voraussetzungen für die Förderung**

442

#### 443 **2.4.1**

##### 444 **Allgemeine Voraussetzungen**

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

452

#### 453 **2.4.2**

##### 454 **Geschossigkeit**

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

459

#### 460 **2.4.3**

##### 461 **Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

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



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

473

#### 474 **2.4.4**

##### 475 **Adressbildung und Erschließung**

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

482

#### 483 **2.4.5**

##### 484 **Grünfläche und Wohnumfeld**

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

491

#### 492 **2.4.6**

##### 493 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

494 Förderfähig sind nur Wohnungen,

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

503

#### 504 **2.4.7**

##### 505 **Energetische Mindestanforderungen**

506 Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen  
507 an den BEG-Standard Effizienzhaus 55 erfüllen. Abweichend von Satz 1 gelten bei der Neuschaffung



508 von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderun-  
509 gen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.

510

#### 511 **2.4.8**

##### 512 **Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen**

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

521

522 Die Ersatzwohnungen

523

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

526

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

529

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

532

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

535

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



550

551 **2.4.9**

552 **Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume**

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

564

565 **2.5**

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

567

568 **2.5.1**

569 **Grunddarlehen**

570 Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 1 beträgt das  
571 Grunddarlehen je nach Standort und Zweckbestimmung des öffentlich-geförderten Mietwohnraums  
572 pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

573 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

574 a) für die Einkommensgruppe A 3 110 Euro und

575 b) für die Einkommensgruppe B 1 920 Euro,

576

577 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

578 a) für die Einkommensgruppe A 3 350 Euro und

579 b) und für die Einkommensgruppe B 2 290 Euro sowie

580

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

582 a) für die Einkommensgruppe A 3 490 Euro und

583 b) für die Einkommensgruppe B 2 350 Euro.

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

589 1. 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,

590 2. 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,

591 3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,



592 4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und  
593 5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

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

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

601

## 602 **2.5.2**

### 603 **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**

604

#### 605 **2.5.2.1**

##### 606 **Voraussetzungen für die Förderung**

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

620

#### 621 **2.5.2.2**

##### 622 **Gegenstand der Förderung**

623 Gefördert werden folgende Maßnahmen:

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



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

635

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

638

### 639 **2.5.2.3**

#### 640 **Förderfähige Kosten**

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

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

644

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

647

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

659

### 660 **2.5.2.4**

#### 661 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

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

668

### 669 **2.5.2.5**

#### 670 **Kostennachweis**

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



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

677

### 678 **2.5.3**

#### 679 **Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**

680 Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

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

683 2. der Verbesserung des Wohnumfeldes (beispielsweise Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder)

684 dienen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal  
685 11 500 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden. Die Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3  
686 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.

687

### 688 **2.5.4**

#### 689 **Zusatzdarlehen für Energieeffizienz**

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

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

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

695

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

708

### 709 **2.5.5**

#### 710 **Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz**

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



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

724

#### 725 **2.5.6**

##### 726 **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

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

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

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

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

740

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

745

#### 746 **2.5.7**

##### 747 **Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung**

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

755

#### 756 **2.5.8**

##### 757 **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

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



759 gewährt werden.

760

#### 761 **2.5.9**

##### 762 **Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften**

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

769

#### 770 **2.5.10**

##### 771 **Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe**

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

780

#### 781 **2.5.11**

##### 782 **Berechnung des Förderdarlehens**

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

788

#### 789 **2.6**

##### 790 **Bedingungen der Förderdarlehen**

791

#### 792 **2.6.1**

##### 793 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

794 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

795 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

796 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und

797 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

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

#### 799 **2.6.2**

##### 800 **Tilgungsnachlass**



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

803 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

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

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

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

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

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

809 tungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

810

### 811 **2.6.3**

#### 812 **Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre**

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

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

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

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

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

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

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

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

821 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten.

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

823

### 824 **2.6.4**

#### 825 **Fälligkeit**

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

827 ten.

828

### 829 **2.6.5**

#### 830 **Bildung von Sondereigentum**

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

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

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

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

835 der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

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

838 die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

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

840 Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

841

### 842 **2.7**



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

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

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

854 Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

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

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

865

866 **2.8**

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

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

873

874 **3**

875 **Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

876

877 **3.1**

878 **Gegenstand der Förderung**

879 Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

- 880 1. Eigenheimen und
- 881 2. Eigentumswohnungen

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



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

890

### 891 **3.2**

#### 892 **Zielgruppe**

893 Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

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

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

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

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

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

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

905

### 906 **3.3**

#### 907 **Ziel der Förderung**

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

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

921

### 922 **3.4**

#### 923 **Voraussetzungen für die Förderung**

924

##### 925 **3.4.1**

#### 926 **Allgemeine Voraussetzungen**



927 Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die  
928 1. legal errichtet wurden oder werden,  
929 2. die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und  
930 3. eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten.  
931 Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur  
932 gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert oder  
933 eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

934

### 935 **3.4.2**

#### 936 **Tragbarkeit der Belastung**

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

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

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

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

- 966 1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):
  - 967 a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 25,80 Euro/m<sup>2</sup>
  - 968 b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 30,70 Euro/m<sup>2</sup>



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

985

### 986 **3.4.3**

#### 987 **Förderausschluss**

988 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

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

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

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

1005

### 1006 **3.5**

#### 1007 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1008

##### 1009 **3.5.1**

#### 1010 **Grunddarlehen**



1011 Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums  
1012 Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

1013 1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:

1014 a) für die Einkommensgruppe A: 100 000 Euro,

1015 b) für die Einkommensgruppe B: 59 000 Euro,

1016 2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:

1017 a) für die Einkommensgruppe A: 115 000 Euro,

1018 b) für die Einkommensgruppe B: 69 000 Euro,

1019 3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:

1020 a) für die Einkommensgruppe A: 148 000 Euro,

1021 b) für die Einkommensgruppe B: 88 000 Euro und

1022 4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:

1023 a) für die Einkommensgruppe A: 184 000 Euro,

1024 b) für die Einkommensgruppe B: 110 000 Euro.

1025 Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

1026

### 1027 **3.5.2**

#### 1028 **Zusatzdarlehen**

1029 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2  
1030 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit  
1031 BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

1032

### 1033 **3.5.3**

#### 1034 **Zusatzdarlehen Familienbonus**

1035 Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwer-  
1036 behinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24 000  
1037 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

1038

### 1039 **3.5.4**

#### 1040 **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**

1041 Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (bis einschließlich Gebäudeklasse  
1042 2) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.

1043

### 1044 **3.5.5**

#### 1045 **Ergänzungsdarlehen**

1046 Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1  
1047 bis 3.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt  
1048 werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes  
1049 Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzu-  
1050 schließen.

1051

### 1052 **3.6**



1053 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1054

1055 **3.6.1**

1056 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1057 Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung  
1058 wie folgt zu verzinsen:

1059 1. 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,

1060 2. 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen

1061 Basiszinssatz nach § 247 BGB und

1062 3. jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

1063 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen. Eine  
1064 Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen.

1065 Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung  
1066 des Darlehens mit 3,73 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.

1067

1068 **3.6.2**

1069 **Tilgungsnachlass**

1070 Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

1071 1. auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 3.5.3 und 3.5.4 in Höhe von 10  
1072 Prozent und

1073 2. auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 3.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.

1074 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn bewillig-  
1075 ten Förderdarlehen abgesetzt.

1076

1077 **3.6.3**

1078 **Tilgung**

1079 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-  
1080 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen  
1081 für den Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 mit  
1082 jährlich 2 Prozent zu tilgen.

1083

1084 **3.6.4**

1085 **Fälligkeit**

1086 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-  
1087 ten.

1088

1089 **4**

1090 **Modernisierungsförderung**

1091

1092 **4.1**

1093 **Gegenstand der Förderung**

1094 Gefördert wird die Modernisierung von



- 1095 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und  
1096 2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswoh-  
1097 nungen durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW. Zur Vermietung bestimmte Eigentumswoh-  
1098 nungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

1099

#### 1100 **4.1.1**

#### 1101 **Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisierungsoffensive+**

1102 Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen,  
1103 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzule-  
1104 gen. Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Mo-  
1105 dernisierungsoffensive+“ feststellen. Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die  
1106 Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohn-  
1107 standorte zielen. Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots,  
1108 Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Woh-  
1109 numfeldgestaltung. Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten  
1110 Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.

1111

#### 1112 **4.1.2**

#### 1113 **Förderausschluss**

1114 Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- 1115 1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,  
1116 2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9  
1117 beruht,  
1118 3. die an Wohngebäuden mit Missetänden oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetz-  
1119 buchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils gel-  
1120 tenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und In-  
1121 standsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,  
1122 4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,  
1123 5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbst genutztes Wohneigentum bei offensichtlicher  
1124 Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder  
1125 6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen  
1126 werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrs-  
1127 werts vereinbart wird.

1128

#### 1129 **4.2**

#### 1130 **Zielgruppe**

1131 Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. Für die  
1132 Zweckbindung von öffentlich-geförderten Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.

1133

#### 1134 **4.3**

#### 1135 **Ziel der Förderung**



1136 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbin-  
1137 dung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. Abweichend zu  
1138 Nummer 2.3 Satz 4 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-  
1139 nahmen an Mietwohnraum, dass diese mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der  
1140 Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt, beginnt. Für öffentlich-geförderte Moderni-  
1141 sierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. Abweichend zu  
1142 Nummer 3.3 Satz 2 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaß-  
1143 nahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung, dass diese bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen  
1144 beginnt. Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine  
1145 Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.  
1146

#### 1147 **4.3.1**

##### 1148 **Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1149 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3  
1150 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach §  
1151 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zu begründen. Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei  
1152 Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungs-  
1153 schein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Woh-  
1154 nung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht ein-  
1155 zuhalten. Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen,  
1156 kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Woh-  
1157 nung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebie-  
1158 ten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungs-  
1159 behörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmi-  
1160 schung anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.  
1161

#### 1162 **4.3.2**

##### 1163 **Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum**

1164 Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz  
1165 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach  
1166 Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 ergibt. Die Förderempfängerin oder  
1167 der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung  
1168 eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzuläs-  
1169 sige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlas-  
1170 sen. Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c BGB sind die Mieterinnen und Mieter über  
1171 die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die  
1172 höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Weiter ist bei Neuvermietung während  
1173 des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf die §§ 16  
1174 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.  
1175

#### 1176 **4.3.2.1**

##### 1177 **Bewilligungsmiete**



1178 Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilli-  
1179 gungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungs-  
1180 miete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisie-  
1181 rung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Es gelten die Mietobergrenzen nach Num-  
1182 mer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekos-  
1183 teneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis  
1184 2.3.2.4 entsprechend. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterin-  
1185 nen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.  
1186 In der Förderzusage sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietun-  
1187 gen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrundezu-  
1188 legen sind. Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4  
1189 angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten. Werden die beste-  
1190 henden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der  
1191 Wohnflächen erfolgen. Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungsbehörde nach  
1192 erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25 Jahren zulassen.  
1193

#### 1194 **4.3.2.1.1**

##### 1195 **Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung**

1196 Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die  
1197 Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Energiekoste-  
1198 neinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohn-  
1199 fläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559  
1200 bis § 559d BGB eingehalten wird. Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG-Standard Effizi-  
1201 enzhaus 85, 70 oder 55 entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Über-  
1202 schreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Mo-  
1203 nat zugelassen werden. Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat  
1204 kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Num-  
1205 mer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt. Zur Berechnung der Energiekosteneinsparung sind die monatlichen  
1206 Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Moderni-  
1207 sierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem  
1208 Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowatt-  
1209 stunde. Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage. Beim Einsatz mehrerer Energie-  
1210 träger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu  
1211 berücksichtigen. Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsde-  
1212 ckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der  
1213 Energiekosten anzurechnen. Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur  
1214 Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungs-  
1215 miete entsprechend des tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Be-  
1216 rechnung der Energiekosteneinsparung gekürzt.

#### 1218 **4.3.2.1.2**

##### 1219 **Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen**



1220 Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden ( Nummer  
1221 4.4.5.3 Satz 1 Ziffern 2 und 3), ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzuset-  
1222 zen. Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind  
1223 grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 und Num-  
1224 mer 4.3.2.1.1 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf  
1225 Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der  
1226 jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. In diesen Fällen dürfen Ener-  
1227 giekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

1228

#### 1229 **4.3.2.2**

#### 1230 **Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)**

1231 Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zwei-  
1232 ten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137),  
1233 das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001  
1234 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach § 1 und § 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG  
1235 NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung  
1236 der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach § 8 bis § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der  
1237 Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404) und der Neubaumietenver-  
1238 ordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), beide in den  
1239 jeweils geltenden Fassungen, sowie der II. BV. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zu-  
1240 letzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. Ab die-  
1241 sem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

1242

#### 1243 **4.3.3**

#### 1244 **Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung**

1245 Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung  
1246 nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. Nummer 3.4.2  
1247 gilt entsprechend. Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Ver-  
1248 mögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000  
1249 Euro betragen. Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von  
1250 a) 40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,  
1251 b) 55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und  
1252 c) 15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.

1253 Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37  
1254 Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV, BAnz AT 10.07.2017 B5) vom 28. Juni 2017 in der jeweils  
1255 geltenden Fassung.

1256

#### 1257 **4.4**

#### 1258 **Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung**

1259

#### 1260 **4.4.1**

#### 1261 **Allgemeine Voraussetzungen**



1262 Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder  
1263 des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder  
1264 nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden (§ 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW).  
1265 Im Falle von Mietwohnungen gilt zusätzlich, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe ver-  
1266 mietbar sein müssen.

1267

#### 1268 **4.4.2**

##### 1269 **Geschossigkeit bei Mietwohnraum**

1270 Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäu-  
1271 den mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert mo-  
1272 dernisiert werden. Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschos-  
1273 sen setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune ent-  
1274 sprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium  
1275 vorgelegt werden.

1276

#### 1277 **4.4.3**

##### 1278 **Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum**

1279 Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Miet-  
1280 wohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuwei-  
1281 sen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz  
1282 zu versehen.

1283

#### 1284 **4.4.4**

##### 1285 **Energetische Mindestanforderungen**

1286 Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie  
1287 haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 100 zu füh-  
1288 ren. Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer  
1289 Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG-Standard Effizienzhaus Denkmal erreicht werden. Energe-  
1290 tische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Nicht förderfähig  
1291 sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gas-  
1292 heizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H2-  
1293 ready“) oder erneuerbare Gase vorbereitet sind.

1294

##### 1295 **4.4.4.1**

##### 1296 **Nachweis der Energieeffizienz**

1297 Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4) ist durch Ausstellungsbe-  
1298 rechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.  
1299 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. Abweichend von Satz 1 kann die Einhaltung der  
1300 Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Richtlinie BEG EM auch durch die  
1301 Bewilligungsbehörde auf Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt  
1302 werden.

1303



1304 **4.4.4.2**

1305 **Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung**

1306 Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen  
1307 für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäu-  
1308 deenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosten-  
1309 einsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

1310

1311 **4.4.5**

1312 **Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen**

1313 Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehen-  
1314 den Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

1315 1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispiels-  
1316 weise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicher-  
1317 heitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabelung für Elekt-  
1318 romobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),

1319 2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch  
1320 die das Klima nachhaltig geschützt wird,

1321 3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,

1322 4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und

1323 5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

1324 Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im  
1325 Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden. Instandsetzungsmaßnahmen,  
1326 die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz  
1327 5 Satz 2 WFNG NRW). Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung  
1328 verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleich-  
1329 zeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller  
1330 Baumaßnahmen ausmachen.

1331

1332 **4.4.5.1**

1333 **Installation von Photovoltaik**

1334 Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des  
1335 Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des  
1336 § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromver-  
1337 sorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie  
1338 gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batte-  
1339 riemanagementsystem.

1340

1341 **4.4.5.2**

1342 **Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1343 Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der  
1344 BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen  
1345 NRW vom 15. Juni 2021 (MBl. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB



1346 NRW). Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der  
1347 VV TB NRW umsetzen. Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesse-  
1348 rung der Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung  
1349 bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist.  
1350 Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde. Dabei ist die Modernisierung von Badezim-  
1351 mern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. Dafür sind bodengleiche  
1352 Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpas-  
1353 sungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Dusch-  
1354 platz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.  
1355 Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von  
1356 höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieef-  
1357 fizienz ausgetauscht wird.

1358

#### 1359 **4.4.5.3**

#### 1360 **Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau**

1361 Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert  
1362 1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene  
1363 Wohnraumversorgung,  
1364 2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder  
1365 3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den  
1366 Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.  
1367 Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung  
1368 von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

1369

#### 1370 **4.5**

#### 1371 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1372

#### 1373 **4.5.1**

#### 1374 **Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze**

1375 Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-  
1376 nebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das  
1377 insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5  
1378 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

1379

#### 1380 **4.5.2**

#### 1381 **Mehrfache Förderung**

1382 Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Er-  
1383 reichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. Bei einer erneuten  
1384 Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.

1385

#### 1386 **4.5.3**

#### 1387 **Berechnung der Förderdarlehen**



1388 Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter  
1389 Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen  
1390 Programmen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Rich-  
1391 tigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude  
1392 gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie  
1393 auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. Wer-  
1394 den Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen  
1395 gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennach-  
1396 weisprüfung nach Nummer 10.6.3). Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausge-  
1397 schlossen.

1398

#### 1399 **4.5.4**

#### 1400 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1401

##### 1402 **4.5.4.1**

#### 1403 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1404 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1405 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

1406 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und

1407 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1408 Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbst-  
1409 nutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem  
1410 dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils nach weiteren 10 Jahren auf Grund-  
1411 lage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst wird. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwal-  
1412 tungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1413

##### 1414 **4.5.4.2**

#### 1415 **Tilgungsnachlass**

1416 Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass  
1417 beträgt

1418 1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung  
1419 von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommens-  
1420 gruppe A und

1421 2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.

1422 Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom be-  
1423 willigten Förderdarlehen abgesetzt. Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Til-  
1424 gungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewil-  
1425 ligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

1426

##### 1427 **4.5.4.2.1**

#### 1428 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für Energieeffizienz**

1429 Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte,



1430 wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren BEG-Standard Effizienzhaus 85,  
1431 70 oder 55 erreicht. Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn  
1432 der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Hei-  
1433 zung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, er-  
1434 neuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im  
1435 Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen  
1436 bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Ener-  
1437 gien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

1438

#### 1439 **4.5.4.2.2**

##### 1440 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen**

1441 Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölba-  
1442 sierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Peri-  
1443 meterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

1444

#### 1445 **4.5.4.2.3**

##### 1446 **Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung**

1447 Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter  
1448 Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.

1449

#### 1450 **4.5.4.2.4**

##### 1451 **Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit**

1452 Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbe-  
1453 standteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf  
1454 der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungs-  
1455 nachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern  
1456 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

1457

#### 1458 **4.5.4.3**

##### 1459 **Tilgung**

1460 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-  
1461 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

1462

#### 1463 **4.5.4.4**

##### 1464 **Fälligkeit**

1465 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-  
1466 ten.

1467

## 1468 **5**

### 1469 **Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende**

1470

#### 1471 **5.1**



1472 **Gegenstand der Förderung**

1473 Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für  
1474 Auszubildende und Studierende

1475 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1  
1476 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder

1477 2. nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

1478 Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und  
1479 Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen  
1480 Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig  
1481 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

1482

1483 **5.2**

1484 **Zielgruppe**

1485 Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene  
1486 Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW  
1487 findet dabei keine Anwendung.

1488

1489 **5.3**

1490 **Ziel der Förderung**

1491 Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung)  
1492 begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich geförderten Wohnplätze

1493 1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahl-  
1494 weise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und

1495 2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

1496 Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit  
1497 dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der  
1498 Modernisierungsmaßnahmen folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen  
1499 verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Num-  
1500 mer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2  
1501 und 8.3) bewilligt werden.

1502

1503 **5.3.1**

1504 **Belegungsbindung**

1505 Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Der  
1506 Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist  
1507 die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

1508 1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und

1509 2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

1510 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung  
1511 hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und  
1512 Bewohner beizufügen sind.

1513



1514 **5.3.2**

1515 **Mietbindung**

1516 In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine  
1517 höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie  
1518 etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der  
1519 Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach  
1520 Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

1521

1522 **5.3.2.1**

1523 **Bewilligungsmiete**

1524 Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

1525 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

1526 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 210 Euro

1527 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

1528 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 220 Euro und

1529 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

1530 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 230 Euro.

1531 Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.

1532

1533 **5.3.2.2**

1534 **Mietvertragliche Nebenleistungen**

1535 Für die Erstausrüstung der Wohnplätze und Gemeinschaftsräume mit Einbaumöbeln darf je  
1536 Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro und für die Versorgung mit  
1537 Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro erhoben werden. Auf Antrag können weitere  
1538 mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen  
1539 Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

1540

1541 **5.3.2.3**

1542 **Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen**

1543 Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf  
1544 Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten  
1545 Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei  
1546 Nachkommastellen zu runden. Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der  
1547 allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen  
1548 Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Satz 1.

1549

1550 **5.3.2.4**

1551 **Betriebskosten**

1552 Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine  
1553 Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen  
1554 Vorschriften verlangen.

1555



1556 **5.3.2.5**

1557 **Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung**

1558 Bei einer Modernisierungsförderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) muss die Bewilligungsmiete je  
1559 Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Die  
1560 Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der  
1561 modernisierten Wohnplätze fest. Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.

1562

1563 **5.3.2.6**

1564 **Befristung von Mietverhältnissen**

1565 Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu  
1566 überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

1567

1568 **5.3.2.7**

1569 **Zwischenvermietung**

1570 Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die  
1571 Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den  
1572 Zwischenmieter übertragen werden. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage  
1573 festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.

1574

1575 **5.4**

1576 **Voraussetzungen für die Förderung**

1577

1578 **5.4.1**

1579 **Allgemeine Voraussetzungen**

1580 Für Förderungen von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende gelten die Nummern 2.4.1  
1581 Sätze 1,2 und 3, 2.4.2 und 2.4.5 sowie die nachfolgenden Regelungen. Es können Gebäude mit bis zu  
1582 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.

1583

1584 **5.4.2**

1585 **Adressbildung und Erschließung**

1586 Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer  
1587 2.4.4 Sätze 1 und 3entsprechend anzuwenden.

1588

1589 **5.4.3**

1590 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1591 Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.  
1592 Ein Wohnplatz für eine Person soll jeweils einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen  
1593 sowie einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Der  
1594 Individualbereich soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Darin nicht enthalten ist  
1595 die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist. Wohnplätze in einer  
1596 Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen  
1597 und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit



1598 Badezimmern für je zwei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz  
1599 je Person zu errichten. Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als  
1600 ausreichend. Für Auszubildende und Studierende sind Gemeinschaftsräume vorzusehen.  
1601 Gemeinschaftsräume können in Form von Lern- oder Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder  
1602 Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind. Gemeinschaftsräume müssen im  
1603 Umfang von mindestens einem Quadratmeter je Wohnplatz errichtet werden, sie müssen jedoch  
1604 insgesamt einen Umfang von 100 Quadratmetern nicht überschreiten.

1605

#### 1606 **5.4.4**

#### 1607 **Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung**

1608

##### 1609 **5.4.4.1**

##### 1610 **Nutzungsänderung**

1611 Bei Förderungen durch Nutzungsänderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) können mit Zustimmung des  
1612 für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums Abweichungen von den Fördervoraussetzungen  
1613 zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete  
1614 Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

1615

##### 1616 **5.4.4.2**

##### 1617 **Modernisierung**

1618 Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) sollen der Gebrauchs-  
1619 wert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohn-  
1620 raum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die Voraussetzungen für die Förderung nach  
1621 den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht. Die geförderten Gebäude müssen mindestens die  
1622 technischen Anforderungen an den BEG-Standard Effizienzhaus 100 erfüllen. Nummer 4.4.4 gilt ent-  
1623 sprechend.

1624

#### 1625 **5.5**

#### 1626 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1627

##### 1628 **5.5.1**

##### 1629 **Grunddarlehen**

1630 Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des  
1631 öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt. Das Grunddarlehen beträgt für  
1632 jeden Wohnplatz:

1633 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 84 700 Euro,

1634 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 91 300 Euro und

1635 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 95 000 Euro.

1636 Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

1637 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 3 120 Euro,

1638 2. in Kommunen mit Mietniveau M4 um 3 360 Euro und

1639 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 3 500 Euro



1640 **5.5.2**

1641 **Zusatzdarlehen**

1642 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis  
1643 2.5.7 und 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden. In der Auslobung von Planungswettbewerben nach  
1644 Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.

1645

1646 **5.5.3**

1647 **Modernisierung**

1648 Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) erfolgt mit einem  
1649 Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und  
1650 Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 110 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden  
1651 die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt  
1652 entsprechend.

1653

1654 **5.5.4**

1655 **Berechnung der Förderdarlehen**

1656 Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche  
1657 maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. Zur Berechnung der  
1658 flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. Das ermittelte  
1659 Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

1660

1661 **5.6**

1662 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1663

1664 **5.6.1**

1665 **Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge**

1666 Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1667 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

1668 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und

1669 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

1670 Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

1671

1672 **5.6.2**

1673 **Tilgungsnachlass**

1674 Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass bewilligt werden in Höhe von

1675 1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,

1676 2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,

1677 3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und

1678 4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

1679 Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden.

1680 Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das

1681 Grunddarlehen



1682 1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG-Standard Effizienzhaus  
1683 85, 70 oder 55 erfüllen und  
1684 2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.3 gedämmt  
1685 werden.

1686 Nummer 2.5.4 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen  
1687 zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

1688

### 1689 **5.6.3**

#### 1690 **Tilgung**

1691 Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er-  
1692 sparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

1693 Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.

1694

### 1695 **5.6.4**

#### 1696 **Fälligkeit**

1697 Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrich-  
1698 ten.

1699

### 1700 **5.7**

#### 1701 **Qualifizierung von Fördervorhaben**

1702 Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

1703 1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden mit mehr als 80 Wohnplätzen  
1704 entstehen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) oder

1705 2. modernisiert werden sollen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2),

1706 sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung  
1707 vorzulegen.

1708

### 1709 **6**

#### 1710 **Förderung von Gruppenwohnungen**

1711

#### 1712 **6.1**

##### 1713 **Gegenstand der Förderung**

1714 Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Cluster-Wohnungen  
1715 für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete  
1716 bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über  
1717 angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung  
1718 verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmun-  
1719 gen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

1720

#### 1721 **6.2**

##### 1722 **Zielgruppe**

1723 Nummer 2.2 gilt entsprechend.



1724 **6.3**

1725 **Ziel der Förderung**

1726

1727 **6.3.1**

1728 **Belegungsbindung**

1729 Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.

1730

1731 **6.3.2**

1732 **Mietbindung**

1733

1734 **6.3.2.1**

1735 **Miete**

1736 Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich  
1737 einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete  
1738 richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Num-  
1739 mer 2.5.1. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen  
1740 und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Dabei ist die  
1741 maximale Belegung zu Grunde zu legen.

1742

1743 **6.3.2.2**

1744 **Ausstattung**

1745 Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf  
1746 ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Individualbereich erhoben werden.

1747

1748 **6.3.2.3**

1749 **Zwischenvermietung**

1750 Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft  
1751 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der  
1752 Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen wer-  
1753 den. Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete  
1754 vereinbart werden.

1755

1756 **6.4**

1757 **Voraussetzungen für die Förderung**

1758

1759 **6.4.1**

1760 **Allgemeine Voraussetzungen**

1761 Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Best-  
1762 immungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

1763 Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer  
1764 nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften  
1765 mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S.



1766 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität  
1767 gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom  
1768 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO)  
1769 einzuhalten.

1770

#### 1771 **6.4.2**

#### 1772 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1773 Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und  
1774 sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewoh-  
1775 nerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine  
1776 nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. Die Gemeinschafts-  
1777 flächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nut-  
1778 zung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss aus-  
1779 reichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemein-  
1780 schaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher  
1781 von Mieterinnen und Mietern genutzt wird sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Un-  
1782 terstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der In-  
1783 dividualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine  
1784 Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf mehr für eine Nutzung durch eine  
1785 Betreuerin oder einen Betreuer besteht. Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die ge-  
1786 meinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

1787

#### 1788 **6.5**

#### 1789 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1790

#### 1791 **6.5.1**

#### 1792 **Grunddarlehen**

1793 Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Ge-  
1794 meinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. Die förderfähige und  
1795 mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individual-  
1796 bereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu  
1797 gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Perso-  
1798 nen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.

1799

#### 1800 **6.5.2**

#### 1801 **Zusatzdarlehen**

1802 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis  
1803 2.5.7 sowie 2.5.9 bis 2.5.10 bewilligt werden.

1804

#### 1805 **6.5.3**

#### 1806 **Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen**



1807 Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzli-  
1808 chen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750  
1809 Euro je Individualbereich bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehrauf-  
1810 wands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus  
1811 Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt  
1812 wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung  
1813 und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

1814

#### 1815 **6.5.4**

##### 1816 **Berechnung des Förderdarlehens**

1817 Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu  
1818 legen. Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadrat-  
1819 meter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei  
1820 Nachkommastellen zu runden. Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

1821

#### 1822 **6.6**

##### 1823 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1824 Nummer 2.6 gilt entsprechend.

1825

#### 1826 **7**

##### 1827 **Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem 1828 Leistungsangebot**

1829

#### 1830 **7.1**

##### 1831 **Gegenstand der Förderung**

1832 Gefördert werden Wohnräume in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die  
1833 nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für  
1834 gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des  
1835 Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit  
1836 Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen  
1837 vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem  
1838 Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die  
1839 Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde. Gefördert wird die  
1840 Neuschaffung von Wohnräumen durch

1841 1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummer 1 und  
1842 3 WFNG NRW) oder

1843 2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).

1844 Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem  
1845 Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen  
1846 Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnräume vollständig  
1847 zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von  
1848 vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und



1849 Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung vom  
1850 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

1851

## 1852 **7.2**

### 1853 **Zielgruppe**

1854 Gefördert werden Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an  
1855 Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem  
1856 Leistungsangebot nutzen.

1857

## 1858 **7.3**

### 1859 **Ziel der Förderung**

1860

#### 1861 **7.3.1**

##### 1862 **Belegungsbindung**

1863 Die öffentlich-geförderten Wohnräume sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur  
1864 Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet  
1865 keine Anwendung

1866

#### 1867 **7.3.2**

##### 1868 **Mietbindung**

1869

##### 1870 **7.3.2.1**

##### 1871 **Zulässige Miete**

1872 Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den  
1873 entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a des Zwölften Buchs  
1874 Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden  
1875 Fassung ermittelt wurde. Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 des Neunten Buches  
1876 Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234) in der jeweils geltenden Fassung ist  
1877 zusätzlich möglich.

1878

##### 1879 **7.3.2.2**

##### 1880 **Zwischenvermietung**

1881 Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft  
1882 bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der  
1883 Förderzusage im vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen  
1884 werden. Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als  
1885 angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

1886

##### 1887 **7.3.3**

##### 1888 **Umnutzung**



1889 Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen  
1890 Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der  
1891 Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,  
1892 1. den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu  
1893 überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht  
1894 überschreitet und  
1895 2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren,  
1896 zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und  
1897 3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen  
1898 Stelle zu melden.

1899

## 1900 **7.4**

### 1901 **Voraussetzungen für die Förderung**

1902

#### 1903 **7.4.1**

##### 1904 **Allgemeine Voraussetzungen**

1905 Die Nummern 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7 und 4.4. gelten entsprechend.

1906

#### 1907 **7.4.2**

##### 1908 **Adressbildung und Erschließung**

1909 Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel  
1910 in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

1911

#### 1912 **7.4.3**

##### 1913 **Anzahl der Wohnräume**

1914 Jede Einrichtung soll 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder  
1915 für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am einem Standort  
1916 sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind.  
1917 Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der  
1918 Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser  
1919 Bestimmungen dient. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das  
1920 Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

1921

#### 1922 **7.4.4**

##### 1923 **Wohnqualitäten und Grundrisse**

1924 Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer  
1925 Gruppe errichtet werden. Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare  
1926 Gemeinschaftsfläche zugeordnet. Jeder Individualbereich muss über einen Wohnschlafraum, ein  
1927 eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein. Jedes Gebäude muss  
1928 zusätzlich mindestens über

1929 1. einen Gemeinschaftsraum,

1930



1931 2.. einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Individualbereich oder vor dem  
1932 Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohnerinnen  
1933 und Bewohner

1934 3. eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher und

1935 4. einen Funktionsraum wie beispielsweise Vorratsraum oder Abstellraum verfügen.

1936 Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit  
1937 enthalten. Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete  
1938 Gruppenküche vorzusehen. Eine Förderung von zusätzlichen Räumen, wie sie in Nummer 7.4.3.4 WFB  
1939 NRW 2023 vorgesehen war, entfällt ab dem Förderjahr 2024. Diese Fachleistungsflächen können über  
1940 andere Träger refinanziert werden.

1941

#### 1942 **7.4.5**

##### 1943 **Barrierefreiheit**

1944 Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unab-  
1945 hängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-  
1946 2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualberei-  
1947 che für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“  
1948 gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet  
1949 keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein,  
1950 der alle Ebenen schwellenlos verbindet. Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt 4.4.5.2 entsprechend.

1951

#### 1952 **7.5**

##### 1953 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

1954

##### 1955 **7.5.1**

##### 1956 **Grunddarlehen**

1957 Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das  
1958 Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohn-  
1959 fläche höchstens:

1960 1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

1961 für barrierefreie Wohnräume 3 110 Euro,

1962 2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

1963 für barrierefreie Wohnräume 3 350 Euro und

1964 3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+):

1965 für barrierefreie Wohnräume 3 490 Euro.

1966 Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual-  
1967 und Gemeinschaftsflächen. Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht  
1968 sie sich um 10 Quadratmeter. Bei der Förderung nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5  
1969 entsprechend.

1970

##### 1971 **7.5.2**

##### 1972 **Zusatzdarlehen**



1973 Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis  
1974 2.5.6 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Individualbereiche wie Wohneinheiten.

1975

### 1976 **7.5.3**

#### 1977 **Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik**

1978 Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß  
1979 Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3), kann ein  
1980 Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

1981

### 1982 **7.5.4**

#### 1983 **Berechnung des Förderdarlehens**

1984 Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und  
1985 gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter  
1986 aufzurunden. Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei  
1987 Nachkommastellen zu runden. Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume  
1988 für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht  
1989 gefördert werden.

1990

### 1991 **7.6**

#### 1992 **Bedingungen der Förderdarlehen**

1993 Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6  
1994 entsprechend mit der Ausnahme, dass das Förderdarlehen jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der  
1995 durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen ist.  
1996 Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.

1997

### 1998 **7.7**

#### 1999 **Sonderregelungen zum Antragsverfahren**

2000 Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten.

2001 Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen  
2002 Ministerium abzustimmen. Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

2003 1. ein Lageplan,

2004 2. vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

2005 3. ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser  
2006 Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

2007 4. eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Einrichtungen  
2008 nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,

2009 5. eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Indi-  
2010 vidualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vor-  
2011 gesehene Standort geeignet ist und

2012 6. eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die bau-  
2013 lichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG  
2014 DVO erfüllt.



2015 **8**

2016 **Bindungsverlängerung für Mietwohnraum**

2017

2018 **8.1**

2019 **Gegenstand der Förderung**

2020 Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall  
2021 bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde eine Bindungsverlängerung  
2022 hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei  
2023 planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.

2024

2025 **8.2**

2026 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3**

2027 Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

- 2028 1. nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
- 2029 2. die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förder-  
2030 empfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

2031 Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen  
2032 Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf  
2033 der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bin-  
2034 dungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 10.1.1 Satz 2). Zur Un-  
2035 terstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf  
2036 der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt  
2037 werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit ei-  
2038 ner Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. Die Bindungsverlängerung wird durch einen Ände-  
2039 rungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im  
2040 Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.

2041

2042 **8.3**

2043 **Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+**

2044 Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und  
2045 M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:

- 2046 1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent  
2047 Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und
- 2048 2. 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie  
2049 anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

2050 Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf,  
2051 kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete  
2052 für die Kommunen mit Mietniveau M4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Müns-  
2053 ter (M4+) als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieter-  
2054 höhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete  
2055 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

2056



2057 **9**

2058 **Bindungserwerb**

2059

2060 **9.1**

2061 **Gegenstand der Förderung**

2062 Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in  
2063 den Städten Bonn, Düsseldorf, Münster und Köln (M4+) und in Städten mit Mietniveau M4,

2064 1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen)

2065 2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder

2066 3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die  
2067 NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

2068

2069 **9.2**

2070 **Zielgruppe**

2071 Geförderte Wohnungen nach Nummer 9.1 müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A zweck-  
2072 gebunden werden.

2073

2074 **9.3**

2075 **Ziel der Förderung**

2076 Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Be-  
2077 legungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet. Die  
2078 Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öffentlich-geförderte Wohnung

2079 1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats, der  
2080 auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,

2081 2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Mo-  
2082 nats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der aktuellen Mieterin oder des aktuellen  
2083 Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle  
2084 folgt und

2085 3. bei Förderungen von nach Nummer 9.1 Ziffer 3 (noch befristet gebundene Wohnungen) wie bei  
2086 Nummer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die  
2087 Wohnungen belegt sind.

2088 In den Fällen der Nummer 9.1 Ziffern 1 und 2 dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der  
2089 Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.

2090

2091 **9.3.1**

2092 **Belegungsbindung**

2093 Die oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für  
2094 die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer  
2095 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die geförderten Wohnungen ein. Für den Fall der Ausübung des Rechts  
2096 ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderten Wohnungen einem von der zu-  
2097 ständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. Abweichend von Nummer 2.3.1.1 können die zu-



2098 ständigen Stellen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberchtigten im Rahmen ihrer Ermes-  
2099 sensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über die  
2100 Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistel-  
2101 lung abzulehnen. Das Benennungs- und Besetzungsrecht nach Nummer 2.3.1 ist durch die Eintragung  
2102 einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle zu  
2103 sichern, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine  
2104 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

2105

### 2106 **9.3.2**

#### 2107 **Miete und Mietbindung**

2108 Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberech-  
2109 tigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilli-  
2110 gungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 zu vereinbaren.

2111 Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietpar-  
2112 teien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschrif-  
2113 ten des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Für Wohnungen, die noch nicht einer  
2114 Zweckbindung unterliegen wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im  
2115 Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die  
2116 bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.

2117 Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (nach Nummer 9.1 Ziffer 3) ist Satz 1  
2118 Ziffer 1 anzuwenden, sofern die Wohnungen frei sind und Satz 1 Ziffer 2, sofern die Wohnungen belegt  
2119 sind. Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden  
2120 oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung des Darlehens vollständig zurückgezahlt worden ist, wird  
2121 ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche  
2122 Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.

2123 Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle  
2124 Varianten von Nummer 9.3 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen. Nummer 2.3.2.3.2 gilt entsprechend.

2125

### 2126 **9.4**

#### 2127 **Voraussetzungen für die Förderung**

2128

##### 2129 **9.4.1**

#### 2130 **Allgemeine Voraussetzungen**

2131 Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen

2132 1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden  
2133 (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten  
2134 im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und

2135 2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 er-  
2136 füllen.

2137 Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

2138

##### 2139 **9.4.2**



2140 **Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)**

2141 Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förder-  
2142 empfängerin oder einem Förderempfänger ist zulässig. Die Wohnungen müssen mindestens die För-  
2143 dervoraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen. Kontingente können gebildet werden mit Wohnun-  
2144 gen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. Eine völlige Identität oder identische  
2145 Adresse ist nicht erforderlich. Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen  
2146 Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen, um im  
2147 Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.  
2148 Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden Wohnungen auf ihre  
2149 Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ein  
2150 Votum zu übermitteln.

2151

2152 **9.5**

2153 **Art und Umfang, Höhe der Förderung**

2154 Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche  
2155 und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.

2156

2157 **9.5.1**

2158 **Freie Wohnungen**

2159 Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro  
2160 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 2,00 Euro.

2161

2162 **9.5.2**

2163 **Vermietete Wohnungen**

2164 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 3,00 Euro  
2165 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 2,00 Euro.

2166

2167 **9.5.3**

2168 **Noch befristet gebundene Wohnungen**

2169 Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 2,00 Euro  
2170 und für die Gemeinden mit Mietniveau 4 1,00 Euro.

2171

2172 **9.6**

2173 **Ende des Modellversuchs**

2174 Der Modellversuch für Förderungen nach Nummer 9 endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.

2175

2176 **10**

2177 **Verfahren**

2178

2179 **10.1**

2180 **Förderantrag**

2181



2182 **10.1.1**

2183 **Einreichung**

2184 Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vor-  
2185 drucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommu-  
2186 nalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde  
2187 weiterleitet. Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in  
2188 städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

2189

2190 **10.1.2**

2191 **Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage**

2192

2193 **10.1.2.1**

2194 **Allgemeines**

2195 Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder  
2196 elektronisch zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzei-  
2197 tig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungs Ausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuwei-  
2198 sen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstel-  
2199 lerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist  
2200 zu setzen. Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der  
2201 NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung  
2202 der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fach-  
2203 verfahren übernommen. Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum  
2204 im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag  
2205 erforderlich ist.

2206

2207 **10.1.2.2**

2208 **Verfahren beim Erwerb von Bindungen**

2209 Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage  
2210 für das gesamte Kontingent erfolgen. Hierbei ist eine exemplarische Prüfung von zu fördernden Woh-  
2211 nungen ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in  
2212 einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Bewilligungsbehörde stimmt sich dafür jeweils mit der  
2213 zuständigen Stelle ab und kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Woh-  
2214 nung nicht gerechtfertigt erscheint.

2215

2216 **10.1.2.3**

2217 **Kreditentscheidung durch die NRW.BANK**

2218 Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder  
2219 des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3, 5, 6 und 7 WFNG NRW ist frühzeitig, bei  
2220 Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber voll-  
2221 ständigen Förderantrags einzuleiten. Bei Förderungen (Nummer 4) reicht für die Einleitung des Ver-  
2222 fahrens der vorläufige, aber vollständige Förderantrag. Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden  
2223 sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer,



2224 Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vor-  
2225 druck.

2226

2227 Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kredi-  
2228 tentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des För-  
2229 derantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Woh-  
2230 nungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließende Ände-  
2231 rungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

2232 Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung der Bewilligungsbehörde  
2233 eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin  
2234 oder des Förderempfängers.

2235

#### 2236 **10.1.2.4**

#### 2237 **Denkmalschutz**

2238 Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbe-  
2239 reichssatzung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils  
2240 geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den  
2241 Interessenausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen  
2242 hinzuwirken.

2243

#### 2244 **10.2**

#### 2245 **Förderzusage**

2246

#### 2247 **10.2.1**

#### 2248 **Allgemeines**

2249 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der För-  
2250 derzusage auf vorgeschriebenem Vordruck. Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag  
2251 ist unzulässig. Die Förderzusage darf nicht erteilt werden

2252 1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG  
2253 NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und

2254 2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt  
2255 die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden  
2256 Kreditentscheidung erteilt werden. Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die  
2257 Bewilligungsbehörde nach Satz 1 werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital  
2258 an die NRW.BANK weitergeleitet.

2259

#### 2260 **10.2.2**

#### 2261 **Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen**

2262 In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Ab-  
2263 satz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde  
2264 unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage einzuholen.  
2265 Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.



2266 **10.2.3**

2267 **Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung**

2268 Dürfen geförderte Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis vermietet oder sonst zum Ge-  
2269 brauch überlassen werden, muss die Förderzusage einen entsprechenden Vorbehalt enthalten und die  
2270 Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

2271

2272 **10.2.4**

2273 **Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf**

2274 Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit  
2275 Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungs-  
2276 akt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskür-  
2277 zungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag ab-  
2278 geschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilli-  
2279 gungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kün-  
2280 digung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

2281

2282 **10.2.5**

2283 **Ausschluss erneuter Förderungen**

2284 Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rück-  
2285 gabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

2286

2287 **10.2.6**

2288 **Bewilligungsschlussstermin**

2289 Als Bewilligungsschlussstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt. Der Termin zur  
2290 Vorlage bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.

2291

2292 **10.3**

2293 **Verwaltungskostenbeitrag**

2294

2295 **10.3.1**

2296 **Grundsatz**

2297 Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5  
2298 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu ent-  
2299 richten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entspre-  
2300 chend.

2301

2302 **10.3.2**

2303 **Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn**

2304 Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten  
2305 zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

2306

2307 **10.4**



2308 **Auszahlung der Förderdarlehen**

2309

2310 **10.4.1**

2311 **Förderdarlehen nach Nummern 2, 5, 6 und 7**

2312 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2313 1. 20 Prozent bei Baubeginn,  
2314 2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,  
2315 3. 15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude) und  
2316 4. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2317 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2320 1. 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme,  
2321 2. 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und  
2322 3. 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus nach Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

2324

2325 **10.4.2**

2326 **Förderdarlehen nach Nummer 3**

2327 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2328 1. 40 Prozent bei Baubeginn,  
2329 2. 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und  
2330 3. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

2331 Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt.

2333 Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten beziehungsweise Instandhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

2340

2341 **10.4.3**

2342 **Förderdarlehen nach Nummer 4**

2343 Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 2344 1. 20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis,  
2345 2. 30 Prozent bei Maßnahmenbeginn,  
2346 3. 30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen und  
2347 4. 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

2348

2349 **10.4.4**



2350 **Festbetragszuschuss nach Nummer 9**

2351 Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeit-  
2352 raum der Zweckbindung, sobald

2353 1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung  
2354 überlassen worden ist und

2355 2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 9.3.1 erforderliche Eintragung der beschränkt per-  
2356 sönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

2357 Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vor-  
2358 zulegen.

2359

2360 **10.4.5**

2361 **Auszahlungsverfahren**

2362 Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das wetterfeste  
2363 Gebäude sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde,  
2364 die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu bean-  
2365 tragen. Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder  
2366 der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von zehn  
2367 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

2368

2369 **10.5**

2370 **Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage**

2371

2372 **10.5.1**

2373 **Unterrichtung über Förderzusagen**

2374 Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch  
2375 Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unter-  
2376 richten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis  
2377 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz  
2378 der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förder-  
2379 zusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

2380

2381 **10.5.2**

2382 **Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW**

2383 Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förder-  
2384 empfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten  
2385 ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unver-  
2386 züglich hierüber zu unterrichten.

2387

2388 **10.5.3**

2389 **Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung**

2390 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzu-  
2391 sage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.



2392 **10.5.4**

2393 **Auskunftspflicht**

2394 Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die  
2395 im Zusammenhang mit der Überprüfung nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und die  
2396 Bewilligungsakten vorzulegen.

2397

2398 **10.6**

2399 **Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit**

2400

2401 **10.6.1**

2402 **Baukontrolle, Bauausführung**

2403 Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind akten-  
2404 kundig zu machen. Bauausführungen, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Rege-  
2405 lungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen  
2406 abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrecht-  
2407 lichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

2408

2409 **10.6.2**

2410 **Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 5, 6 und 7**

2411 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

2412 1. der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung durch die beauftragte Architektin oder den beauftragten  
2413 Architekten und

2414 2. der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

2415 auf vorgeschriebenem Vordruck an. Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertig-  
2416 keit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen nach  
2417 den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wur-  
2418 den. Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorha-  
2419 ben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte  
2420 förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur  
2421 Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnflä-  
2422 che das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich  
2423 insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens er-  
2424 folgt nicht.

2425

2426 **10.6.3**

2427 **Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung**

2428 Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der  
2429 Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die  
2430 Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu  
2431 vertreten hat. Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der  
2432 Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilli-  
2433 gungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen



2434 Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. Bei anerkannten Gesamtkosten in  
2435 Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungs-  
2436 anzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilli-  
2437 gungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen. Sie prüft, ob die  
2438 Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben  
2439 entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilli-  
2440 gungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3). Die  
2441 Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich  
2442 an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen  
2443 der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.  
2444

## 2445 **10.7**

### 2446 **Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2447

#### 2448 **10.7.1**

##### 2449 **Vordrucke**

2450 Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden  
2451 diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt  
2452 und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke  
2453 dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert  
2454 werden.  
2455

#### 2456 **10.7.2**

##### 2457 **Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK**

2458 Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der NRW.BANK erforderlich ist, hat  
2459 die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar der NRW.BANK  
2460 vorzulegen und die Stellungnahme der NRW.BANK gegenüber der Antragstellerin oder dem Antrag-  
2461 steller als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde zu verwenden.  
2462

## 2463 **10.8**

### 2464 **Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung**

2465

#### 2466 **10.8.1**

##### 2467 **Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen**

2468

##### 2469 **10.8.1.1**

###### 2470 **Allgemeines**

2471 Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der  
2472 NRW.BANK.  
2473

##### 2474 **10.8.1.2**

###### 2475 **Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße**



2476 Bis zu dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf  
2477 Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorge-  
2478 sehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach  
2479 entscheidet die NRW.BANK.

2480

#### 2481 **10.8.1.3**

##### 2482 **Darlehensverwaltung**

2483 Nach dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Dar-  
2484 lehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls  
2485 von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

2486

#### 2487 **10.8.1.4**

##### 2488 **Abweichungen**

2489 Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen  
2490 Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

2491

#### 2492 **10.8.2**

##### 2493 **Sicherung der bewilligten Darlehen**

2494

#### 2495 **10.8.2.1**

##### 2496 **Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek**

2497 Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund des-  
2498 sen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage  
2499 festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist  
2500 das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des  
2501 Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich  
2502 der Tilgungsnachlässe. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen  
2503 Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der  
2504 Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass  
2505 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück ge-  
2506 währleistet ist. Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintra-  
2507 gung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle  
2508 gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine  
2509 Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

2510

#### 2511 **10.8.2.2**

##### 2512 **Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen**

2513 Sind Kommunen, kommunale Verbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherr-  
2514 schaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darle-  
2515 hensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Ent-  
2516 sprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Von einer dinglichen Sicher-  
2517 stellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung



2518 abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht über-  
2519 schreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflich-  
2520 tungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Weiterhin haben sich die  
2521 Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das För-  
2522 derobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage  
2523 festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

2524

### 2525 **10.8.2.3**

#### 2526 **Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht**

2527 Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich  
2528 gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrund-  
2529 stückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die  
2530 Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die  
2531 Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten  
2532 bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)  
2533 geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin  
2534 oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range  
2535 vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes  
2536 betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. Alternativ ist vor Erteilung der  
2537 Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalterklärung ge-  
2538 genüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder  
2539 des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen  
2540 werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

2541

## 2542 **11**

### 2543 **Schlussbestimmungen**

2544

#### 2545 **11.1**

##### 2546 **Belege**

2547 Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nord-  
2548 rhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen  
2549 Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollstän-  
2550 diger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen  
2551 und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohn-  
2552 rechtsverträge für das öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für  
2553 alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vor-  
2554 handen sein. Die Unterlagen, Belege und sonstige Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der  
2555 Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

2556

#### 2557 **11.2**

##### 2558 **Ausnahmen**



2559 Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Best-  
2560 immungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in  
2561 den jeweiligen Förderverfahren reversionssicher zu den Akten zu nehmen. Bei Bauvorhaben im Zusam-  
2562 menhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von  
2563 den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 geförderte Wohnun-  
2564 gen gegenständlich sind und wenn die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.

2565

### 2566 **11.3**

#### 2567 **Sichtbarmachung von Fördervorhaben**

2568 Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommuni-  
2569 kation und auf einer Internetseite die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes an-  
2570 gemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos  
2571 des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zustän-  
2572 digen Bundesministeriums und der NRW.BANK sichtbar zu machen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung  
2573 dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der  
2574 NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

2575

### 2576 **11.4**

#### 2577 **Übergangsregelung**

2578 Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht be-  
2579 willigt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:

- 2580 1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15.  
2581 Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),
- 2582 2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI.  
2583 NRW. S. 337) oder
- 2584 3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-West-  
2585 falen“ vom 5. September 2022.

2586

### 2587 **11.5**

#### 2588 **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

2589 Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die „Wohnraumför-  
2590 derbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312),  
2591 die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) und  
2592 die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5.  
2593 September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.:54.02.03.02-1-102285/2023) über die Vertei-  
2594 lung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen  
2595 außer Kraft.



**Anlage:**

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

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
<b>A</b>		
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>B</b>		
Bad Berleburg	2	1
Bad Driburg	2	2
Bad Honnef	4	4
Bad Laasphe	1	1
Bad Lippspringe	3	3
Bad Münstereifel	2	2
Bad Oeynhausen	2	2
Bad Salzuflen	2	2
Bad Sassendorf	3	3
Bad Wünnenberg	1	1
Baesweiler	3	3
Balve	2	2
Barntrup	1	1
Beckum	2	2
Bedburg	3	3
Bedburg-Hau	3	3
Beelen	2	2
Bergheim	4	3



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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Dormagen	4	4
Dorsten	2	3
Dortmund	4	4
Drensteinfurt	4	4
Drolshagen	2	2
Duisburg	3	3
Dülmen	3	3
Düren	3	3
Düsseldorf	4	4
<b>E</b>		
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
<b>F</b>		
Finnentrop	1	1
Frechen	4	4
Freudenberg	2	2
Fröndenberg/Ruhr	2	2
<b>G</b>		



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



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



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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Lüdenscheid	2	2
Lüdinghausen	3	3
Lügde	1	1
Lünen	3	3
<b>M</b>		
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
<b>N</b>		
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2
Netphen	2	2
Nettersheim	2	2
Nettetal	3	3
Neuenkirchen	3	3
Neuenrade	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Neunkirchen	2	1
Neunkirchen-Seelscheid	4	4
Neuss	4	4
Nideggen	3	2
Niederkassel	4	4
Niederkrüchten	2	3
Niederzier	3	3
Nieheim	1	1
Nordkirchen	3	3
Nordwalde	4	3
Nörvenich	4	3
Nottuln	3	3
Nümbrecht	2	2
<b>O</b>		
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
<b>P</b>		
Paderborn	4	4
Petershagen	2	1
Plettenberg	1	1
Porta Westfalica	2	1
Preußisch Oldendorf	1	2
Pulheim	4	4
<b>R</b>		
Radevormwald	2	2
Raesfeld	3	3
Rahden	2	1
Ratingen	4	4



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Recke	2	2
Recklinghausen	3	3
Rees	2	2
Reichshof	2	2
Reken	2	2
Remscheid	3	3
Rheda-Wiedenbrück	4	3
Rhede	3	3
Rheinbach	4	4
Rheinberg	2	3
Rheine	3	3
Rheurdt	3	2
Rietberg	3	3
Rödinghausen	1	2
Roetgen	3	4
Rommerskirchen	4	4
Rosendahl	2	2
Rösrath	4	4
Ruppichteroth	2	2
Rüthen	1	1
<b>S</b>		
Saerbeck	3	2
Salzkotten	3	3
Sankt Augustin	4	4
Sassenberg	3	2
Schalksmühle	1	2
Scherbeck	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



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



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



Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Würselen	3	3
<b>X</b>		
Xanten	3	3
<b>Z</b>		
Zülpich	2	2