



MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

76. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. April 2023

Nummer 12**Inhalt****I.****Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NRW.) aufgenommen werden.**

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	15.02.2023	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023)	312
2375	15.02.2023	Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen – RL Mod NRW 2023)	337

Hinweis:

Die Gesetz- und Verordnungsblätter (GV. NRW.) und die Sammlung aller Gesetze und Verordnungen des Landes NRW (SGV. NRW.) sowie die Ministerialblätter für das Land Nordrhein-Westfalen (MBL. NRW.) und die Sammlung der in Teil I des MBL. NRW. veröffentlichten Erlasse (SMBL. NRW.) stehen im Intranet des Landes NRW (<https://lv.recht.nrw.de>) und im Internet (<https://recht.nrw.de>) zur Verfügung.

I.

2370

**Wohnraumförderbestimmungen
des Landes Nordrhein-Westfalen 2023
(WFB NRW 2023)**

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
– 54.02.03.01 – 1 – 279/2023 –
Vom 15. Februar 2023

Inhaltsübersicht**1 Allgemeine Grundsätze**

- 1.1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen
- 1.2 Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung
- 1.3 Förderfähiger Wohnraum
- 1.4 Vorzeitiger Vorhabenbeginn
- 1.5 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

2 Förderung von Mietwohnraum

- 2.1 Gegenstand der Förderung
- 2.2 Zielgruppe
- 2.3 Ziel der Förderung
- 2.4 Voraussetzungen für die Förderung
- 2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 2.6 Bedingungen der Förderdarlehen
- 2.7 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

**3 Förderung von Gruppenwohnungen
(Cluster-Wohnungen)**

- 3.1 Gegenstand der Förderung
- 3.2 Zielgruppe
- 3.3 Ziel der Förderung
- 3.4 Voraussetzungen für die Förderung
- 3.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 3.6 Bedingungen der Förderdarlehen

4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum

- 4.1 Allgemeine Voraussetzungen
- 4.2 Geschossigkeit
- 4.3 Adressbildung und Erschließung
- 4.4 Grünfläche und Wohnumfeld
- 4.5 Wohnqualitäten und Grundrisse
- 4.6 Technische Fördervoraussetzungen

5 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

- 5.1 Gegenstand der Förderung
- 5.2 Zielgruppe
- 5.3 Ziel der Förderung
- 5.4 Voraussetzungen für die Förderung
- 5.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 5.6 Bedingungen der Förderdarlehen

6 Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende

- 6.1 Gegenstand der Förderung

6.2 Zielgruppe

6.3 Ziel der Förderung

6.4 Voraussetzungen für die Förderung

6.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

6.6 Bedingungen der Förderdarlehen

6.7 Qualifizierung von Fördervorhaben

7 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungssangebot

- 7.1 Gegenstand der Förderung
- 7.2 Zielgruppe
- 7.3 Ziel der Förderung
- 7.4 Voraussetzungen für die Förderung
- 7.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 7.6 Bedingungen der Förderdarlehen
- 7.7 Sonderregelungen zum Antragsverfahren

8 Verfahren

- 8.1 Förderantrag
- 8.2 Förderzusage
- 8.3 Verwaltungskostenbeitrag
- 8.4 Auszahlung der Förderdarlehen
- 8.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage
- 8.6 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit
- 8.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW-BANK
- 8.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

9 Schlussbestimmungen

- 9.1 Belege
- 9.2 Beihilferechtliche Bewertung
- 9.3 Ausnahmen
- 9.4 Hinweisschild
- 9.5 Übergangsregelung
- 9.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Anlage:

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

1**Allgemeine Grundsätze****1.1****Förderzweck und Rechtsgrundlagen****1.1.1****Förderzweck**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Auszubildende und Studierende und be-

sonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

1.1.2

Rechtsgrundlagen

1.1.2.1

Allgemeines

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

1. den nachstehenden Regelungen und
2. dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WFNG NRW). Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem „Mehrjährigen Wohnraumförderprogramm 2023 bis 2027 des Landes Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023, welches in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung veröffentlicht wird (im Folgenden kurz: WoFP). Die Bewilligungsbehörden und die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Bestimmungen zur Verfügung stehen. Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen sind nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 85 und 100 richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAnz AT 25.01.2022 B1).

1.1.2.2

Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Fördermittel.

1.2

Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung

Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 17. November 2021 (MBI. NRW. S. 1023) beträgt aktuell

- a) für einen 1-Personenhaushalt 20420 Euro oder
- b) für einen 2-Personenhaushalt 24600 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5660 Euro. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere 740 Euro. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlerlass“ vom 11. Dezember 2009 (MBI. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

1.3

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist nur Wohnraum,

- a) der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,

- b) der durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- c) der die weiteren Vorgaben dieser Bestimmungen erfüllt.

1.4

Vorzeitiger Vorhabenbeginn

1.4.1

Grundsatz

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden. Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde nach Nummer 1.4.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
- b) Bodenuntersuchungen,
- c) das Herrichten des Grundstücks,
- d) der Grunderwerb und
- e) standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

1.4.2

Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt

- a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und
- b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Der Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass
 - a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und
 - b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

1.4.3

Abweichungen für Förderungen nach Nummer 5

Für Förderungen nach Nummer 5 ist der Förderantrag vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn oder beim Erst- oder Bestandserwerb der Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

1.4.4

Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in den Nummern 1.4.1 bis 1.4.3 zu lassen.

1.5

Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfangende erfüllen müssen.

1.5.1

Erbbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW

Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zu lassen.

1.5.2

Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW

Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5. Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert sowie die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegengestehenden Umstände bekannt geworden sind.

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

Gesamtkosten

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint.

1.6.1.1

Gesamtkosten bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 6 und 7

Gesamtkosten sind die noch zu finanzierenden Kosten des Förderobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12. Diese Gesamtkosten sowie deren Finanzierung werden von der NRW.BANK geprüft.

1.6.1.2

Gesamtkosten bei Förderungen nach Nummer 5

Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten. Bei Förderungen des Erst- oder Bestandserwerbs entsprechen die Gesamtkosten dem Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten.

1.6.2

Eigenleistung

Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt von den Gesamtkosten

- a) grundsätzlich mindestens 10 Prozent und
- b) für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 mindestens 7,5 Prozent.

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) ist keine Eigenleistung erforderlich. Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die erforderliche Eigenleistung stellen.

1.6.2.1

Arten der Eigenleistungen bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 6 und 7

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

- a) eigene Geldmittel und
- b) Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

1.6.2.2

Arten der Eigenleistung bei Förderungen nach Nummer 5

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 können als Eigenleistung berücksichtigt werden

- a) eigene Geldmittel,

- b) der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder
- c) der Wert von Selbsthilfeleistungen.

Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärung auf vorgeschrivenem Vordruck glaubhaft zu machen.

1.6.3

Bedingungen für Fremdmittel

Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

- a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
- c) mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden. Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen. Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung nach Nummer 5 ausgeschlossen. Die NRW.BANK kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen. Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.6.4

Kumulation

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach diesen Bestimmungen geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

2

Förderung von Mietwohnraum

2.1

Gegenstand der Förderung

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

- a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Miet-einfamilienhäusern,
- b) bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
- c) Gemeinschaftsräumen und
- d) Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume). Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungs Nutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

2.2

Zielgruppe

Geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

- Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
- wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

2.3

Ziel der Förderung

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

2.3.1

Belegungsbindung

2.3.1.1

Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht

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

- als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
- als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zuständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz 3 WFNG NRW verzichtet. Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW abschließen.

2.3.1.2

Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)

Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A an den benannten Ersatzwohnungen zu begründen.

2.3.1.3

Bindungsverlängerung

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

- nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
- die NRWBANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich. Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 8.1.1 Satz 2). Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRWBANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt wird, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. Im Übrigen gilt Nummer 8 entsprechend.

2.3.1.4

Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+

Abweichend zu Nummer 2.3.1.3 Satz 1 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:

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

Im Änderungsbescheid, der frühestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung erteilt werden darf, kann die zum Zeitpunkt der Bindungsverlängerung nach Nummer 2.3.2.1 zulässige Bewilligungsmiete für die Kommunen mit Mietniveau M4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden. Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BGB) bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

2.3.2

Mietbindung

In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 2.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

2.3.2.1

Bewilligungsmiete

Die monatliche Bewilligungsmiete für geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens

- bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

für die Einkommensgruppe A	6,00 Euro
und für die Einkommensgruppe B	6,80 Euro,
- bei Kommunen mit Mietniveau M4

für die Einkommensgruppe A	6,50 Euro
und für die Einkommensgruppe B	7,40 Euro und

- c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)
- | | |
|--------------------------------|------------|
| für die Einkommensgruppe A | 7,10 Euro |
| und für die Einkommensgruppe B | 8,00 Euro. |

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

Die Bewilligungsmiete darf für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Buchstabe a) um 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Buchstabe b) um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) muss die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A unterschreiten. Die erforderliche Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der jeweiligen Ersatzwohnung fest.

2.3.2.2

Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

2.3.2.2.1

Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe c) darf mit den Mieterinnen und Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.

2.3.2.2.2

Betreuungspauschale

Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 Euro monatlich je Haushalt erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.

2.3.2.2.3

Garagen und Stellplätze

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

2.3.2.2.4

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

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

2.3.2.3

Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen

2.3.2.3.1

Erhöhung der höchstzulässigen Miete

Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.3.2.3.2

Mieterhöhungen

Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

2.3.2.3.3

Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen

Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach Nummern 2.3.1.3 und 2.3.1.4 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von § 559 BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. Hierbei sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen.

2.3.2.4

Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften

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

2.4

Voraussetzungen für die Förderung

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 4 sowie den nachfolgenden Regelungen.

2.4.1

Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung

Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass

- für ihn in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht und
- er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann.

Sollen in einem Gebäude neben geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume

erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.

Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

2.4.2

Bindungsfreie Mietwohnungen und Ersatzwohnungen

Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) ist nur zulässig, wenn die Ersatzwohnungen zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden. Geförderte bindungsfreie Wohnungen haben die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum nach der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018) zu erfüllen. Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise ist eine Förderung auch dann zulässig, wenn die Ersatzwohnungen in dem Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen, wenn die für diesen Bereich zuständige Stelle hierfür einen Bedarf nach Nummer 2.4.1 Satz 1 Buchstabe a) bestätigt. Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche. Wohnräume und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als zehn Quadratmeter sein. Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Förderantrag beizufügen. Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 12 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 8.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

2.4.3

Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume

Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und sind der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorzubehalten. Infrastrukturräume können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohner des Quartiers, eines nicht gewerblichen Vereins, einer nicht gewerblichen Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. Das Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen. Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume dürfen nicht gewerblich genutzt werden und sollen in bevorzugter Lage im Gebäude und mit Zugang zu einem Freisitz oder einer Freifläche vorgesehen werden. Sie sind so zu

gestalten, dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt und nach Umwandlung für wohnberechtigte Haushalte genutzt werden können.

2.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Zur Förderung der Fördergegenstände nach Nummer 2 werden folgende Förderdarlehen (Grunddarlehen zuzüglich etwaiger Zusatzdarlehen) gewährt:

2.5.1

Grunddarlehen

Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a) beträgt das Grunddarlehen je nach Standort und Zweckbestimmung des geförderten Mietwohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3	
für die Einkommensgruppe A	3 010 Euro
und für die Einkommensgruppe B	1 820 Euro,
b) in Kommunen mit Mietniveau M4	
für die Einkommensgruppe A	3 250 Euro
und für die Einkommensgruppe B	2 190 Euro und
c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)	
für die Einkommensgruppe A	3 390 Euro
und für die Einkommensgruppe B	2 250 Euro.

Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) werden 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A gewährt. Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstaben c) und d) wird ein Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt.

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

a) 1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50 Quadratmeter,
b) 2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65 Quadratmeter,
c) 3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80 Quadratmeter,
d) 4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95 Quadratmeter,
e) 5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110 Quadratmeter.

Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche). Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

- a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
- b) mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
- c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

2.5.2

Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten

2.5.2.1

Voraussetzungen für die Förderung

Ziel ist es, Standorte, die den Qualitäten der Nummer 4.1 entsprechen, für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, oder geförderte Wohnplätze zu schaffen. Abweichend davon kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau

noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

2.5.2.2

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
- b) Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
- c) Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
- d) Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierte Böden) sowie
- e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).

2.5.2.3

Förderfähige Kosten

Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich entweder aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten oder aus Rechnungen oder Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens (Mietwohnungen oder Plätze) oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen. Enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbegebäuden), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Plätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann von dem zuvor geregelten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig ist.

2.5.2.4

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der nach Nummer 2.5.2.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt werden, höchstens jedoch 25 000 Euro pro gefördelter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Appartements von Gruppenwohnungen, Wohnplätze nach Nummer 6 oder 7 sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.5.2.5

Kostennachweis

Nach Fertigstellung der nach Nummer 2.5.2.2 geförderten Maßnahmen hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung auf vorgeschriebenem Vordruck zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen. Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage

zu kürzen. Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.

2.5.3

Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten

Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

- a) der Klimaanpassung (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder
- b) der Verbesserung des Wohnumfeldes (beispielsweise Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder)

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

2.5.4

Zusatzdarlehen für Energieeffizienz

Sofern die geförderten Gebäude so errichtet werden, dass

- a) sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder
- b) der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),

kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer Förderung nach Buchstabe a) oder 450 Euro bei einer Förderung nach Buchstabe b) gewährt werden. Bei einer Förderung nach Satz 1 Buchstabe b) ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen. Nach Fertigstellung der geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des BEG Effizienzhaus 40 Standards oder des Netto-Null-Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde prüft den Nachweis und kürzt das Förderdarlehen in Höhe des ursprünglich gewährten Zusatzdarlehens durch Änderung der Förderzusage, wenn der entsprechende Standard nicht eingehalten wird.

2.5.5

Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz

Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,30 Euro je Kilogramm Holz gefördert werden, maximal 17 000 Euro je gefördelter Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridebauten oder Massivholzgebäuden), der über den Anteil bei konventionell in Stein errichteten Gebäuden hinausgeht, bei denen lediglich der Dachstuhl aus Holz errichtet wird. Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle. Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und aus nachhaltigen Quellen stammt. Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.

2.5.6

Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen

Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je Tür in der

Wohnung und 3 500 Euro je Haus- und Wohnungseingangstür sowie Brandschutztür bewilligt werden. Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 12 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich

- a) für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und
- b) für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 6 000 Euro.

Der Wohnraum für Rollstuhlnutzende muss den Vorgaben der Nummer 4.6.4 entsprechen.

Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus.

2.5.7

Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten

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

2.5.8

Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser

Für Mieteinfamilienhäuser mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil kann ein Zusatzdarlehen von 15 000 Euro pro gefördertem Haus gewährt werden.

2.5.9

Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften

Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro geförderten Wohnung gewährt werden. Dieses Zusatzdarlehen kann nur für neu gegründete bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften und auch nur für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis höchstens zehn Jahre nach Erteilung der Förderzusage für das erste mit Fördermitteln der Wohnraumförderung realisierte Projekt ausgesprochen werden.

2.5.10

Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe

Zur Steigerung der Qualität des Bauvorhabens und zur Förderung von innovativen Lösungen kann für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“ vom 31. Januar 2013 (BAnz AT 22.02.2013 B4) in der jeweils geltenden Fassung auf Antrag ein Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 400 Euro je gefördelter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe von pauschal 1 600 Euro je gefördeter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt werden. In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 4 als Vorgaben zu benennen.

2.5.11

Berechnung des Förderdarlehens

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die

gemäß Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.

2.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Für Förderdarlehen nach Nummer 2 gelten folgende Darlehensbedingungen:

2.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

2.6.2

Tilgungsnachlass

Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3
 - in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung
- b) in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+
 - in Höhe von 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung.

Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden. Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

2.6.3

Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent oder auf Antrag jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Im Förderantrag kann für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn eine Tilgungsaussetzung beantragt werden, sofern in diesem nicht eine Tilgung von zwei Prozent jährlich gewählt wird (tilgungsfreie Anlaufjahre). Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist im Darlehensvertrag zu verpflichten, nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre für 20 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,25 Prozent bei 25 Jahren Belegungsbindung und für 25 Jahre eine erhöhte Tilgung von 1,20 Prozent bei 30 Jahren Belegungsbindung zu entrichten.

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

2.6.4

Fälligkeit

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

2.6.5

Bildung von Sondereigentum

Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das

durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

- a) die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
- b) die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird. In begründeten Einzelfällen kann die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

2.7

Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Nummer 2.3 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird.

3

Förderung von Gruppenwohnungen (Cluster-Wohnungen)

3.1

Gegenstand der Förderung

Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Gruppenwohnungen müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

3.2

Zielgruppe

Gruppenwohnungen werden grundsätzlich für alle Wohnungssuchenden gefördert, insbesondere aber für Auszubildende, Studierende, Ältere, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.

3.3

Ziel der Förderung

3.3.1

Belegungsbindung

Eine Gruppenwohnung ist wahlweise nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur an Personen der Einkommensgruppe B zu überlassen.

3.3.2

Mietbindung

3.3.2.1

Miete

Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den individuellen Wohnbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Die Höhe der Miete richtet sich nach Nummer 2.3.2 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Nummer 3.5.1. Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.

3.3.2.2

Einbaumöbel

Für die Erstausstattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein Möb-

lierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Appartement erhoben werden.

3.3.2.3

Zwischenvermietung

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

3.4

Voraussetzungen für die Förderung

Ergänzend zu Nummer 2.4 sind besondere Wohnqualitäten in den Gruppenwohnungen sicherzustellen. Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. In einem Konzept sind sowohl Planungen für eine nachhaltige Nutzung bei veränderter Belegung als auch Art und Umfang der gegebenenfalls angebotenen Betreuung darzustellen.

Für alle Gruppenwohnungen sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO) einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gruppenwohnungen für Auszubildende und Studierende oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.

3.4.1

Individualbereiche

Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszustalten und sollen eine Mindestgröße von 20 Quadratmetern nicht unterschreiten. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden. Gruppenwohnungen mit bis zu vier Appartements können ohne eigene Küchenzeile geplant werden, sofern die notwendigen Küchenanschlüsse in der Wand des Appartements vorgehalten werden und jeweils eine Küchenzeile nachgerüstet werden kann. Von einer eigenen Küchenzeile kann auch bei Gruppenwohnungen mit mehr als vier Appartements abgesehen werden, sofern die Mieterinnen und Mieter aufgrund von körperlichen oder kognitiven Einschränkungen nicht in der Lage sind, diese gefährdungsfrei zu nutzen und sofern die Nachrüstbarkeit der Küchenzeile nach Satz 3 gegeben ist.

3.4.2

Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, sofern es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher von Mieterinnen und Mieter genutzt wird sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der Individualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf

mehr für eine Nutzung durch eine Betreuerin oder einen Betreuer besteht.

Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem einzelnen Appartement vorzusehen.

3.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

3.5.1

Grunddarlehen

Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. Die förderfähige und mietrelevante Fläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche zuzüglich Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Buchstabe c).

3.5.2

Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 bewilligt werden.

3.5.3

Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen

Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750 Euro je Appartement der Gruppenwohnung bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzzutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzepts erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Eine Prüfung durch die Beauftragtenbehörde ist in diesem Fall nicht vorgesehen.

3.5.4

Berechnung des Förderdarlehens

Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung zugrunde zu legen, höchstens jedoch 50 Quadratmeter je Person. Der Flächenmehrbedarf für Rollstuhlnutzende kann hinzuaddiert werden. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche der Wohnung durch die Anzahl der Personen zu teilen und gleichmäßig auf diese umzulegen. Die ermittelte Gesamtfläche der Wohnung ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Die individuellen Wohnbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

3.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Für Förderdarlehen nach Nummer 3 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6 entsprechend.

4

Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum

4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn

- er auf einer im Flächennutzungsplan der Kommune als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche oder als Sondergebiet Hochschule oder Universität dargestellten Fläche errichtet wird,
- seine Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrich-

tungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet und

- er sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

4.2

Geschossigkeit

Grundsätzlich dürfen geförderte Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse und in den Städten Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Köln und Münster nicht mehr als sechs Vollgeschosse enthalten. An städtebaulich integrierten Standorten kann eine höhere Geschosszahl zugelassen werden, wenn ein wirksamer Bebauungsplan mit einer höheren Bebauung vorliegt, eine Baulücke geschlossen wird, das Vorhaben sich in die umgebende Bebauung einfügt oder die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben zu erfüllen hat. In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 Prozent der Wohnungen in dem Gebäude gefördert werden.

4.3

Adressbildung und Erschließung

Um die Adressbildung zu fördern und die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Wohnungen zu erleichtern, sind Baukörper sowie Stellplätze so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Treppenhäuser und Gängerschließungen sind natürlich zu belichten und zu verlüften. Lange Gängerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

4.4

Grünfläche und Wohnumfeld

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird, beispielsweise durch ein besonders qualitätsvolles Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone oder eine Dachbegrünung. Für eine Unterschreitung von mehr als 20 Prozent ist die Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums erforderlich. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt oder erhöht wird.

4.5

Wohnqualitäten und Grundrisse

Förderfähig sind nur Wohnungen,

- die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,
- die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
- deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter und deren Wohnräume und Schlafräume einschließlich Kinderzimmern eine Größe von zehn Quadratmeter nicht unterschreitet,
- die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,
- die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und
- bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.

4.6

Technische Fördervoraussetzungen

4.6.1

Baurecht

Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht. Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt wird oder
- b) bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Kommune nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorebescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach Satz 1 oder 2 ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die forderrechtliche Relevanz anzugeben.

4.6.2

Barrierefreiheit

Die Förderung setzt voraus, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 49 BauO NRW 2018 entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBL NRW, S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: VV TB NRW), erfüllt werden. Wohnraum in Miet einfamilienhäusern und Maisonettewohnungen kann gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss beziehungsweise im Eingangsgeschoss erfüllt wird und sich in diesem Geschoss die Küche, mindestens ein Wohnraum sowie ein barrierefreier Sanitärraum befinden. Dieser darf auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

4.6.3

Energetische Mindestanforderungen

Eine Förderung setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen. Dies gilt nicht,

- a) soweit die geförderten Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder
- b) für Förderungen der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW, wobei hier mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 zu erfüllen sind.

4.6.4

Besondere Anforderungen an Wohnungen für Rollstuhlnutzende

Geförderte Wohnungen, die für Rollstuhlnutzende zweckgebunden werden, müssen stufenlos und schwellenlos erreichbar sein und dürfen keine unteren Türanschläge und Schwellen aufweisen. Bei der Planung der Wohnungen sind die zusätzlichen Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 an Türen nach Nummer 4.3.3, an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen nach Nummer 4.5.2 Satz 2 und alle mit „R“ gekennzeichneten Regelungen umzusetzen. Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden.

5

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

5.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

- a) Eigenheimen und
- b) Eigentumswohnungen

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

Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb).

Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert. Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbands zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

5.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW

- a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
- b) um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

Soweit die Zahl der Kinder für die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,

- a) das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder
- b) dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

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

5.3

Ziel der Förderung

Die Förderobjekte sind von den Förderempfängerinnen oder Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen nach § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW zu erfüllen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Erst- oder Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. Sie endet zu dem Zeitpunkt, in dem das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der NRW BANK und der zuständigen Stelle mitzuteilen.

5.4

Voraussetzungen für die Förderung

5.4.1

Allgemeine Voraussetzungen

Gefördert werden nur solche Förderobjekte,

- a) die die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten und
- b) in denen ausweislich der technischen Unterlagen die Wohnräume oder Schlafräume in erstmalig geschaffenen Förderobjekten nicht kleiner als 10 Quadratmeter sind.

Nummer 4.6.1 gilt entsprechend.

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

5.4.2

Tragbarkeit der Belastung

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

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| a) für einen Einpersonenhaushalt | 950 Euro, |
| b) für einen Zweipersonenhaushalt | 1 220 Euro und |
| c) für jede weitere Person | 310 Euro. |

Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung, gerechnet. Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehals berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet. Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen. Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.

Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftsstelle wie beispielsweise eine SCHUFA-BonitätsAuskunft und eine Lastenberechnung nach vorgeschriebenem Vordruck vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären.

Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden. Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Förderobjekte ab Baujahr 2014 | 25,35 Euro/m ² |
| Förderobjekte ab Baujahr 1984 | 30,20 Euro/m ² |
| Förderobjekte bis Baujahr 1983 | 35,60 Euro/m ² |

b) Instandhaltungskosten

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Förderobjekte ab Baujahr 2002 | 10,60 Euro/m ² |
| Förderobjekte ab Baujahr 1992 | 13,45 Euro/m ² |
| Förderobjekte bis Baujahr 1991 | 17,18 Euro/m ² und |

- c) Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.

Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. Bei der Lastenberechnung ist eine Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse möglich, wenn durch Vorlage eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objektzustand dies rechtfertigt. Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

5.4.3

Ausschluss der Förderung

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- a) bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder beim Erst- oder Bestandserwerb der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten überschreiten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind,
- b) beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder
- c) sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

Eine Förderung ist in der Regel insbesondere dann offensichtlich nicht gerechtfertigt, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls

- a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine haushaltsangehörige Person nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erscheint,
- b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Förderantrags nach Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde oder
- c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung unter Verwandten der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

5.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.5.1

Grunddarlehen

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

- a) in Kommunen der Kostenkategorie K1

für die Einkommensgruppe A	96 000 Euro
und für die Einkommensgruppe B	57 000 Euro,
- b) in Kommunen der Kostenkategorie K2

für die Einkommensgruppe A	111 000 Euro
und für die Einkommensgruppe B	66 000 Euro,
- c) in Kommunen der Kostenkategorie K3

für die Einkommensgruppe A	143 000 Euro
und für die Einkommensgruppe B	85 000 Euro und
- d) in Kommunen der Kostenkategorie K4

für die Einkommensgruppe A 177 000 Euro
 und für die Einkommensgruppe B 106 000 Euro.
 Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

5.5.2

Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und für BEG Effizienzhaus 40

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

5.5.3

Zusatzdarlehen Familienbonus

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 23 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

5.5.4

Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte

Für barrierefreie Objekte entsprechend Nummer 4.6.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.

5.5.5

Ergänzungsdarlehen

Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 5.5.1 bis 5.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.

5.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Für Förderdarlehen nach Nummer 5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

5.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

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

- a) 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
- b) 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und
- c) jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen. Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,62 Prozent jährlich zu verzinsen.

5.6.2

Tilgungsnachlass

Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

- a) auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 5.5.3 und 5.5.4 in Höhe von 10 Prozent und
- b) auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 5.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.

Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

5.6.3

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen für den Bestandsvererb nach Nummer 5.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.

5.6.4

Fälligkeit

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

6

Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende

6.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

- a) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder
- b) im Sinne von § 555b BGB modernisiert werden.

Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. Als Modernisierung nach Satz 1 Buchstabe b) gelten auch Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden. Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

6.2

Zielgruppe

Förderungen nach Nummer 6 sollen nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet dabei keine Anwendung.

6.3

Ziel der Förderung

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

- a) bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und
- b) bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze beziehungsweise nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. Auf Antrag kann entsprechend den Regelungen in Nummern 2.3.1.3 und 2.3.1.4 eine Bindungsverlängerung bewilligt werden.

6.3.1

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger

der Einrichtung ist die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

- a) bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und
- b) bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

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

6.3.2

Mietbindung

In der Förderzusage wird je gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 6.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 6.3.2.2 zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.

6.3.2.1

Bewilligungsmiete

Die monatliche Bewilligungsmiete je gefördertem Wohnplatz beträgt höchstens

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3
 - je Wohnplatz 195 Euro
- b) in Kommunen mit Mietniveau M4
 - je Wohnplatz 200 Euro und
- c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)
 - je Wohnplatz 210 Euro.

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

6.3.2.2

Mietvertragliche Nebenleistungen

6.3.2.2.1

Einbaumöbel

Für die Erstausstattung der Wohnplätze mit Einbaumöbeln darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Wohnplatz erhoben werden.

6.3.2.2.2

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

6.3.2.3

Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen

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

6.3.2.4

Betriebskosten

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

6.3.2.5

Besondere Regelungen bei Förderungen der Modernisierung

Bei einer Förderung der Modernisierung nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) muss die Bewilligungsmiete je Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 6.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Die Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der modernisierten Wohnplätze fest. Die Nummern 6.3.2.2, 6.3.2.3 und 6.3.2.4 gelten entsprechend.

6.3.2.6

Befristung von Mietverhältnissen

Mietverhältnisse für nach Nummer 6 geförderte Wohnplätze können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.

6.4

Voraussetzungen für die Förderung

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

Soweit vormals für den Bau oder für eine Modernisierung der Wohnplätze Fördermittel bewilligt wurden, müssen diese vollständig vor Maßnahmenbeginn zurückgezahlt werden.

6.4.1

Städtebauliche Qualitäten

Ergänzend zu Nummer 4.1 werden Wohnplätze nur gefördert, wenn das Vorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr liegt.

6.4.2

Geschossigkeit

Nummer 4.2 Satz 3 gilt nicht für Gebäude, die ausschließlich Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende enthalten.

6.4.3

Adressbildung und Erschließung

Gefördert werden nur Gebäude mit höchstens 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnplätze in Wohngemeinschaften je Person.

6.4.4

Wohnumfeld

Es gilt § 48 BauO NRW 2018 in Verbindung mit der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vom 14. März 2022 (GV. NRW. S. 287). Erfolgen die Festlegungen über notwendige Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift, sind diese maßgeblich.

6.4.5

Wohnqualität und Grundrisse

Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.

6.4.5.1

Individualwohnplätze

Individualwohnplätze sollen jeweils einen Individualraum zum Wohnen, Schlafen und Lernen sowie einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Individualraum soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Darin nicht enthalten ist die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist.

6.4.5.2

Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft

Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualraum zum Woh-

nen, Schlafen und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit Sanitärräumen für je zwei bis drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person zu errichten.

6.4.5.3

Gemeinschaftsraumfläche

Zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner ist zusätzlich zu den Wohnplätzen Gemeinschaftsraumfläche vorzusehen. Diese darf nicht im Kellergeschoss liegen. Gemeinschaftsraumfläche kann auch in Form von Lern- oder Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind. Die Gemeinschaftsraumfläche muss mindestens einen Quadratmeter je Wohnplatz betragen, sie muss jedoch insgesamt 100 Quadratmeter nicht überschreiten.

6.4.5.4

Barrierefreiheit

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Nummer 4.6.2 zu erfüllen. Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.

6.4.6

Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung

6.4.6.1

Nutzungsänderung

Bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) durch Nutzungsänderung kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums eine Abweichung von den Fördervoraussetzungen nach den Nummern 6.4.3 und 6.4.5 zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

6.4.6.2

Modernisierung

Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden. Die geförderten Gebäude müssen mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 erfüllen. Die Voraussetzungen für die Förderung nach den Nummern 4 und 6.4 gelten nicht.

6.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

6.5.1

Grunddarlehen

Für die Neuschaffung von Wohnplätzen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) werden je nach Standort des geförderten Wohnheims folgende Grunddarlehen bewilligt.

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Individualwohnplatz sowie den jeweils ersten Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft:

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 82 000 Euro,
- b) in Kommunen mit Mietniveau M4 88 600 Euro und
- c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 92 300 Euro.

Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 74 500 Euro,
- b) in Kommunen mit Mietniveau M4 um 81 100 Euro und
- c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 84 400 Euro.

Für jedes weitere Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 entsprechen muss, erhöht sich das Grunddarlehen um je 7 300 Euro. Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 6.4.5.3

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 3 020 Euro,
- b) in Kommunen mit Mietniveau M4 um 3 260 Euro und
- c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 3 400 Euro.

6.5.2

Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und nach Nummer 2.5.10

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und nach Nummer 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden. In der Auslobung von Planungswettbewerben nach Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 6 als Vorgaben zu benennen.

6.5.3

Modernisierung

Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 100 000 Euro je Wohnplatz. Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend.

6.5.4

Berechnung der Förderdarlehen

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

6.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Für Förderdarlehen nach Nummer 6.5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

6.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

6.6.2

Tilgungsnachlass

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

- a) 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,
- b) 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,
- c) 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und
- d) 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden. Bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen

- a) jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus Standard 85, 70 oder 55 erfüllen und
- b) um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden gedämmt werden und bei denen keine mineralölbasierter Dämmstoffe eingesetzt werden. Perimeterdämmungen im Kellerbereich und im Sockelbereich bleiben dabei unberücksichtigt. Nummer 2.5.4 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

6.6.3

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.

6.6.4

Fälligkeit

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

6.7

Qualifizierung von Fördervorhaben

Maßnahmen nach

- a) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) mit mehr als 80 Wohnplätzen oder
- b) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b)

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

7

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

7.1

Gegenstand der Förderung

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

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnplätzen durch

- a) Neubau eines selbstständigen Gebäudes,
- b) Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Maßnahmen nach Satz 2 Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn ein Neubaustandard gemäß Nummer 7.4 erreicht wird und, sofern für den Bau oder die Modernisierung des bestehenden Gebäudes Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, diese vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung vom 26. Mai

1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

7.2

Zielgruppe

Gefördert wird Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen.

7.3

Ziel der Förderung

7.3.1

Belegungsbinding

Die geförderten Wohnplätze sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze im Gebäude folgt.

7.3.2

Mietbindung

7.3.2.1

Zulässige Miete

Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde.

7.3.2.2

Zwischenvermietung

Werden die Wohnplätze nicht von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger betrieben (Investorenmodell), hat diese oder dieser sich zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin oder dem Betreiber keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete zu verlangen und die Zweckbindung vertraglich auf die Betreiberin oder den Betreiber zu übertragen.

7.3.3

Umnutzung

Die geförderten Wohnplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der Verfügungsbeauftragte ist in der Förderzusage zu verpflichten, im Fall der genehmigten Umnutzung

- a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,
- b) im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach Nummer 2.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und
- c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

7.4

Voraussetzungen für die Förderung

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 7.1 ergeben sich aus den Regelungen der Nummer 4 mit nachfolgenden Abweichungen.

7.4.1

Städtebauliche Qualitäten

Die Grundstücke und Gebäude sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

7.4.2

Anzahl der Wohnplätze

Jede Einrichtung darf höchstens 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein. Abweichend von Satz 1 werden Wohnplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung einer bestehenden Großanlage ist. Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

7.4.3

Wohnqualität und Barrierefreiheit

Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nach WTG und WTG DVO, insbesondere an die Wohnqualität nach § 4 Absatz 6 und § 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO sind einzuhalten. Wohnplätze werden nur gefördert, wenn sie wie folgt ausgestattet sind:

7.4.3.1

Wohnplätze als Individualplätze

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorr Raum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Individualplätze sind je Gebäude außerdem mindestens

- a) ein Gemeinschaftsraum,
- b) ein Vorratsraum oder Abstellraum,
- c) ein Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner und
- d) eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

7.4.3.2

Gruppenbezogene Wohnplätze

Gruppenbezogene Wohnplätze sollen in Wohngruppen für höchstens acht Personen gegliedert werden. Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe umfasst

- a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zugelassen sind,
- b) einen Gemeinschaftsraum,
- c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,
- d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und
- e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.

In jedem Gebäude ist zudem eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

7.4.3.3

Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume

Jeder Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 18 Quadratmeter groß sein.

7.4.3.4

Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude können zusätzliche Räume eingerichtet werden, so unter anderem

- a) Verwaltungsräume wie zum Beispiel ein Einrichtungsleitungsraum, Personalraum, Besprechungsraum oder ein Besucherraum,
- b) weitere Gemeinschaftsräume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeiträume und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende Toilettenanlagen,
- c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume oder
- d) Pflegebäder mit einer freistehenden Badewanne.

7.4.3.5

Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten. Sofern die Wohnplätze für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“ markierten Regelungen einzuhalten. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.

7.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen nach Nummer 7.1 werden folgende Förderdarlehen bewilligt:

7.5.1

Grunddarlehen

Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz nach Nummern 7.4.3.1 und 7.4.3.2:

- a) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 69 580 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 54 510 Euro für jeden barrierefreien Wohnplatz und
- b) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 81 190 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 65 320 Euro für jeden Wohnplatz, der uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar ist.

Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen nach Nummer 7.4.3.1 Buchstabe a), 7.4.3.2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Buchstabe b) wird das Grunddarlehen um 1 730 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, höchstens um 345 000 Euro erhöht. Bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Fläche der zuvor addierten Teilstufen auszugehen. Der so ermittelte Betrag ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

7.5.2

Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5 bewilligt werden. Bei der Berechnung zählen die Wohnplätze wie Wohneinheiten. Für das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.4 ist auf die Summe der Quadratmeter Individualflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß Nummern 7.4.3.1 Satz 2 Buchstabe a), 7.4.3.2 Satz 2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Satz 2 Buchstabe b) abzustellen.

7.5.3

Zusatzdarlehen für Pflegebäder

Für die Schaffung von Pflegebädern nach Nummer 7.4.3.4 Buchstabe d) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 23 000 Euro je Bad bewilligt werden.

7.5.4

Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskon-

zept auf zunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 8 050 Euro je Gebäude zuzüglich 1 380 Euro je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.

7.6

Bedingungen der Förderdarlehen

Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten folgende Darlehensbedingungen:

7.6.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
- b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.

7.6.2

Tilgungsnachlass

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundernder Tilgungsnachlass bewilligt werden:

- | | |
|---|----------------|
| a) bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren | |
| auf das Grunddarlehen | 35 Prozent |
| und auf Zusatzdarlehen | 50 Prozent und |
| b) bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren | |
| auf das Grunddarlehen | 40 Prozent |
| und auf Zusatzdarlehen | 50 Prozent. |

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

7.6.3

Tilgung

Das Förderdarlehen ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

7.6.4

Fälligkeit

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

7.7

Sonderregelungen zum Antragsverfahren

Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 8 mit nachfolgenden Besonderheiten.

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

- a) ein Lageplan,
- b) vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,
- c) ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,
- d) eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,
- e) eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und

- f) eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

8

Verfahren

8.1

Förderantrag

8.1.1

Einreichung

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

8.1.2

Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage

8.1.2.1

Allgemeines

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen. Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen.

8.1.2.2

Kreditentscheidung durch die NRW.BANK

Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist auf dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Frühphase – Bonitätsprüfung“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat.

Mit dem Ziel der Beschleunigung der Kreditentscheidung sind der NRW.BANK frühzeitig die hierfür erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, insbesondere eine Kostenberechnung für das Förderobjekt nach DIN 276:2018-12 sowie der noch nicht abschließend geprüfte Förderantrag nebst den dort in den Antragsunterlagen für die Kreditentscheidung als erforderlich ausgewiesenen Unterlagen. Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer, Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vordruck. Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kreditentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des Förderantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Wohnungsanzahl, Wohnunggröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließende Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

8.1.2.3

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

8.2

Förderzusage

8.2.1

Allgemeines

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

- a) unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane,
- b) unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung erteilt werden. Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde nach Satz 1 werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.

8.2.2

Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

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

8.2.3

Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung

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

8.2.4

Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

8.2.5

Ausschluss erneuter Förderungen

Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.

8.3

Verwaltungskostenbeitrag

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die vor-

stehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 entsprechend.

8.4

Auszahlung der Förderdarlehen

8.4.1

Förderdarlehen nach Nummern 2, 3, 6 und 7

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

- a) 20 Prozent bei Baubeginn,
- b) 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 35 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- b) 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
- c) 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

8.4.2

Förderdarlehen nach Nummer 5

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

- a) 40 Prozent bei Baubeginn,
- b) 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit.

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 8.4.1 Satz 2 ausgezahlt. Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe 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 Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

8.4.3

Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen. Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im jeweiligen Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen, insbesondere der Nachweis des Abschlusses einer Gebäudeversicherung mit einer ausreichenden Versicherungssumme gegen das Risiko Feuer. Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. Bei einer Auszahlung nach Nummer 8.4.2 Sätze 3 und 4 kann die Auszahlung mit Zustimmung der Förderempfängerin oder des Förderempfängers auch auf ein Konto der Bauherrschaft beziehungsweise der Veräußerin oder des Veräußerers erfolgen.

8.5

Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage

8.5.1

Unterrichtung über Förderzusagen

Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersen-

dung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unterrichten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2, 3 oder 5 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „Wohn-Web“ als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

8.5.2

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

Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förderempfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.

8.5.3

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.

8.5.4

Bewilligungskontrolle

Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. Das Verfahren regelt die NRW.BANK.

8.5.5

Auskunftspflicht

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

8.6

Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit

8.6.1

Baukontrolle, Bauausführung

Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

8.6.2

Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

a) der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung durch die beauftragte Architektin beziehungsweise den beauftragten Architekten und

b) der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

auf vorgeschriebenem Vordruck an. Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen nach den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. In mindestens 20 Prozent ihrer Förderfälle hat die Bewilligungsbehörde eine Vor-Ort-Kontrolle vorzunehmen. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verän-

dert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

8.7

Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

8.7.1

Vordrucke

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

8.7.2

Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

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

8.8

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

8.8.1

Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen

8.8.1.1

Allgemeines

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

8.8.1.2

Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße

Bis zu dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die NRW.BANK.

8.8.1.3

Darlehensverwaltung

Nach dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

8.8.1.4

Abweichungen

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

8.8.2

Sicherung der bewilligten Darlehen

8.8.2.1

Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die

Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach den Nummern 2.6.2, 5.6.2, 6.6.2 und 7.6.2.

Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschervermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

8.8.2.2

Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

Sind Kommunen, Kommunale Verbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.

8.8.2.3

Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

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

9

Schlussbestimmungen

9.1

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Zur Aufbewahrung der Belege können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabever-

fahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

9.2

Beihilferechtliche Bewertung

Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.

9.3

Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

9.4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK auszuweisen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

9.5

Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 (MBL NRW. S. 242), im Folgenden „WFB“ genannt, angewendet werden.

9.6

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 15. Februar 2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die WFB 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	Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
A			Bünde	2	2
Aachen	4	4	Burbach	2	1
Ahaus	3	3	Büren	2	1
Ahlen	2	2	Burscheid	4	4
Aldenhoven	3	2	C		
Alfter	4	4	Castrop-Rauxel	3	3
Alpen	2	3	Coesfeld	3	3
Alsdorf	3	3	D		
Altena	1	1	Dahlem	1	1
Altenbeken	2	3	Datteln	3	3
Altenberge	3	4	Delbrück	3	3
Anröchte	2	2	Detmold	2	2
Arnsberg	2	2	Dinslaken	3	3
Ascheberg	3	3	Dörentrup	1	1
Attendorn	3	2	Dormagen	4	4
Augustdorf	2	2	Dorsten	3	3
B			Dortmund	4	4
Bad Berleburg	2	2	Drensteinfurt	3	3
Bad Driburg	2	2	Drolshagen	2	2
Bad Honnef	4	4	Duisburg	3	3
Bad Laasphe	2	1	Dülmen	3	3
Bad Lippspringe	3	4	Düren	3	3
Bad Müstereifel	2	2	Düsseldorf	4	4
Bad Oeynhausen	2	2	E		
Bad Salzuflen	3	3	Eitorf	3	2
Bad Sassendorf	2	3	Elsdorf	3	2
Bad Wünnenberg	1	1	Emmerich am Rhein	2	2
Baesweiler	2	3	Emsdetten	3	3
Balve	1	2	Engelskirchen	3	2
Barntrup	1	1	Enger	3	3
Beckum	2	2	Ennepetal	2	3
Bedburg	3	3	Ennigerloh	2	2
Bedburg-Hau	2	2	Ense	2	2
Beelen	2	2	Erfstadt	4	3
Bergheim	4	3	Erkelenz	2	2
Bergisch Gladbach	4	4	Erkrath	4	4
Bergkamen	2	2	Erndtebrück	1	2
Bergneustadt	2	1	Erwitte	2	3
Bestwig	1	1	Eschweiler	3	3
Beverungen	1	1	Eslohe (Sauerland)	1	1
Bielefeld	4	4	Espelkamp	2	2
Billerbeck	3	3	Essen	4	4
Blankenheim	1	1	Euskirchen	3	3
Blomberg	1	2	Everswinkel	3	3
Bocholt	3	3	Extertal	1	1
Bochum	4	3	F		
Bönen	2	2	Finnentrop	1	1
Bonn	4	4	Frechen	4	4
Borchen	3	3	Freudenberg	3	2
Borgentreich	1	1	Fröndenberg/Ruhr	2	2
Borgholzhausen	2	2	G		
Borken	3	3	Gangelt	2	2
Bornheim	4	4	Geilenkirchen	2	2
Bottrop	3	3	Geldern	2	2
Brakel	1	1	Gelsenkirchen	3	3
Breckerfeld	1	2			
Brilon	2	1			
Brüggen	3	3			
Brühl	4	4			

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	Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Gescher	3	2	Iserlohn	2	2
Geseke	2	2	Isselburg	2	2
Gevelsberg	2	3	Issum	3	3
Gladbeck	3	3	J		
Goch	2	2	Jüchen	3	3
Grefrath	3	3	Jülich	2	2
Greven	3	4	K		
Grevenbroich	4	3	Kaarst	4	4
Gronau (Westf.)	3	2	Kalkar	2	2
Gummersbach	2	2	Kall	2	1
Gütersloh	4	4	Kalletal	1	1
H			Kamen	3	3
Haan	4	4	Kamp-Lintfort	3	3
Hagen	3	3	Kempen	4	4
Halle (Westf.)	3	3	Kerken	3	3
Hallenberg	1	1	Kerpen	4	3
Haltern am See	4	3	Kevelaer	3	2
Halver	2	2	Kierspe	2	2
Hamm	3	3	Kirchhundem	1	2
Hamminkeln	3	3	Kirchlengern	2	2
Harsewinkel	3	3	Kleve	3	3
Hattingen	3	3	Köln	4	4
Havixbeck	3	4	Königswinter	4	4
Heek	2	2	Korschenbroich	4	4
Heiden	3	3	Kranenburg	3	2
Heiligenhaus	4	3	Krefeld	4	4
Heimbach	2	2	Kreuzau	2	2
Heinsberg	3	2	Kreuztal	2	3
Hellenthal	2	1	Kürten	3	3
Hemer	2	2	L		
Hennef (Sieg)	4	4	Ladbergen	3	3
Herdecke	3	3	Laer	3	3
Herford	3	3	Lage	2	2
Herne	3	2	Langenberg	2	2
Herscheid	2	2	Langenfeld (Rhld.)	4	4
Herten	3	3	Langerwehe	2	3
Herzebrock-Clarholz	3	3	Legden	3	2
Herzogenrath	3	3	Leichlingen (Rhld.)	4	4
Hiddenhausen	2	2	Lemgo	2	2
Hilchenbach	2	2	Lengerich	2	2
Hilden	4	4	Lennestadt	2	1
Hille	2	2	Leopoldshöhe	3	3
Holzwickede	3	3	Leverkusen	4	4
Hopsten	2	3	Lichtenau	3	3
Horn-Bad Meinberg	2	1	Lienen	2	2
Hörstel	2	2	Lindlar	3	3
Horstmar	2	2	Linnich	2	2
Hövelhof	3	4	Lippetal	2	2
Höxter	1	1	Lippstadt	3	3
Hückelhoven	3	2	Lohmar	4	4
Hückeswagen	2	3	Löhne	2	2
Hüllhorst	2	1	Lotte	3	3
Hünxe	3	3	Lübbecke	2	2
Hürtgenwald	2	2	Lüdenscheid	2	2
Hürth	4	4	Lüdinghausen	3	3
I			Lügde	1	1
Ibbenbüren	3	3	Lünen	3	3
Inden	2	3			

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	Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
M					
Marienheide	2	2	Overath	4	4
Marienmünster	1	1	P		
Marl	3	3	Paderborn	4	4
Marsberg	1	1	Petershagen	1	1
Mechernich	2	2	Plettenberg	1	1
Meckenheim	4	4	Porta Westfalica	2	1
Medebach	1	1	Preußisch Oldendorf	1	1
Meerbusch	4	4	Pulheim	4	4
Meinerzhagen	2	2	R		
Menden (Sauerland)	2	3	Radevormwald	2	2
Merzenich	3	2	Raesfeld	3	3
Meschede	1	1	Rahden	1	2
Metelen	2	2	Ratingen	4	4
Mettingen	2	3	Recke	2	2
Mettmann	4	4	Recklinghausen	3	3
Minden	3	2	Rees	3	2
Moers	3	3	Reichshof	2	2
Möhnesee	2	2	Reken	2	3
Mönchengladbach	3	3	Remscheid	3	3
Monheim am Rhein	4	4	Rheda-Wiedenbrück	3	3
Monschau	2	2	Rhede	3	3
Morsbach	1	1	Rheinbach	4	4
Much	3	2	Rheinberg	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4	Rheine	3	3
Münster	4	4	Rheurdt	2	3
N			Rietberg	3	3
Nachrodt-Wiblingwerde	2	1	Rödinghausen	1	2
Netphen	2	3	Roetgen	3	3
Nettersheim	2	1	Rommerskirchen	4	3
Nettetal	3	3	Rosendahl	2	2
Neuenkirchen	2	2	Rösrath	4	4
Neuenrade	2	2	Ruppichteroth	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3	Rüthen	1	1
Neunkirchen	2	2	S		
Neunkirchen-Seelscheid	3	3	Saerbeck	2	3
Neuss	4	4	Salzkotten	3	3
Nideggen	2	2	Sankt Augustin	4	4
Niederkassel	4	4	Sassenberg	3	3
Niederkrüchten	2	3	Schalksmühle	2	2
Niederzier	2	2	Schermbbeck	3	3
Nieheim	1	1	Schieder-Schwalenberg	1	1
Nordkirchen	2	2	Schlangen	2	3
Nordwalde	3	2	Schleiden	1	1
Nörvenich	3	2	Schloß Holte-Stukenbrock	3	4
Nottuln	3	3	Schmallenberg	1	2
Nümbrecht	2	2	Schöppingen	2	3
O			Schwalmtal	2	3
Oberhausen	3	3	Schwelm	2	3
Ochtrup	3	3	Schwerte	3	3
Odenthal	4	4	Selfkant	2	2
Oelde	3	3	Selm	3	2
Oer-Erkenschwick	3	3	Senden	3	3
Oerlinghausen	3	3	Sendenhorst	3	3
Olfen	3	3	Siegburg	4	4
Olpe	3	3	Siegen	3	3
Olsberg	1	1	Simmerath	2	2
Ostbevern	3	3	Soest	3	3

**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	Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Solingen	4	4	Wesseling	4	4
Sonsbeck	3	2	Westerkappeln	3	3
Spenze	3	3	Wetter (Ruhr)	2	3
Sprockhövel	3	4	Wettringen	2	2
Stadtlohn	3	3	Wickede (Ruhr)	2	2
Steinfurt	3	3	Wiehl	3	2
Steinhagen	3	3	Willebadessen	1	1
Steinheim	1	1	Willich	4	4
Stemwede	1	1	Wilnsdorf	2	3
Stolberg (Rhld.)	3	3	Windeck	1	1
Straelen	3	3	Winterberg	1	1
Südlohn	2	3	Wipperfürth	2	2
Sundern (Sauerland)	1	1	Witten	3	3
Swisttal	4	4	Wülfrath	4	3
T			Wuppertal	3	3
Tecklenburg	2	3	Würselen	4	3
Telgte	4	4	X		
Titz	2	2	Xanten	3	3
Tönisvorst	4	3	Z		
Troisdorf	4	4	Zülpich	2	2
U					
Übach-Palenberg	2	2			
Uedem	2	2			
Unna	3	3			
V					
Velbert	3	3			
Velen	2	3			
Verl	4	4			
Versmold	2	2			
Vettweiß	2	2			
Viersen	3	3			
Vlotho	1	1			
Voerde (Niederrhein)	2	2			
Vreden	3	2			
W					
Wachtberg	4	4			
Wachtendonk	3	3			
Wadersloh	2	2			
Waldbröl	2	2			
Waldfeucht	2	2			
Waltrop	3	3			
Warburg	2	2			
Warendorf	4	4			
Warstein	1	1			
Wassenberg	3	2			
Weeze	3	2			
Wegberg	2	2			
Weilerswist	3	3			
Welver	2	2			
Wenden	2	2			
Werdohl	1	2			
Werl	2	2			
Wermelskirchen	3	3			
Werne	3	3			
Werther (Westf.)	3	3			
Wesel	3	2			

2375

**Richtlinie
zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum
im Land Nordrhein-Westfalen
(Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen –
RL Mod NRW 2023)**

Runderlass des Ministeriums für Heimat,
Kommunales, Bau und Digitalisierung
– 54.02.04.01 –

Vom 15. Februar 2023

Inhaltsübersicht

1 Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen
- 1.2 Förderfähiger Wohnraum
- 1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn
- 1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW
- 1.5 Föderausschluss
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

2 Modernisierung von Mietwohnraum

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Gegenstand der Förderung
- 2.3 Zielgruppe
- 2.4 Ziel der Förderung
- 2.5 Voraussetzungen für die Förderung

3 Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

- 3.1 Gegenstand der Förderung
- 3.2 Zielgruppe
- 3.3 Ziel der Förderung
- 3.4 Voraussetzungen für die Förderung
- 3.5 Föderausschluss

4. Förderfähige Maßnahmen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Verbesserung der Energieeffizienz
- 4.3 Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit
- 4.4 Umbau von Wohngebäuden
- 4.5 Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen
- 4.6 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung
- 4.7 Verbesserung des Wohnumfelds
- 4.8 Sonstige Instandsetzungen
- 4.9 Innovationsklausel

5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

- 5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze
- 5.2 Mehrfache Förderung
- 5.3 Berechnung der Förderdarlehen
- 5.4 Bedingungen der Förderdarlehen

6 Verfahren

- 6.1 Förderantrag
- 6.2 Förderzusage
- 6.3 Verwaltungskostenbeitrag
- 6.4 Auszahlung der Förderdarlehen
- 6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage
- 6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung
- 6.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW-BANK

6.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

7 Schlussbestimmungen

- 7.1 Belege
- 7.2 Beiheilferechtliche Bewertung
- 7.3 Ausnahmen
- 7.4 Hinweisschild
- 7.5 Übergangsregelung
- 7.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Anlage:

Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

1

Allgemeine Grundsätze

1.1

Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

1.1.1

Zuwendungszweck

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

1.1.2

Rechtsgrundlagen

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Zuwendungen nach

- a) den nachstehenden Regelungen und
- b) dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WFNG genannt).

Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem „Mehrjährigen Wohnraumförderprogramm 2023 bis 2027 des Landes Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023, welches in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung veröffentlicht wird (im Folgenden kurz: WoFP). Die Bewilligungsbehörden und die landeseigene Förderbank, die NRWBANK werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Bestimmungen zur Verfügung stehen. Die technischen Anforderungen an die BEG-Effizienzhäuser 100, 85, 70 und 55 richten sich nach der Anlage zum Runderlass des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAnz AT 25.01.2022 B1).

1.1.3

Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Fördermittel.

1.2

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum, der

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,

- c) der durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird,
- d) gesunde Wohnverhältnisse erwarten lässt und
- e) die weiteren Vorgaben dieser Richtlinie erfüllt.

1.3

Vorzeitiger Vorhabenbeginn

1.3.1

Grundsätzliches

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden. Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde nach Nummer 1.3.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat. Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
- b) vorbereitende Untersuchungen,
- c) das Herrichten des Grundstücks,
- d) Maßnahmen der Gebäude Sicherung,
- e) Maßnahmen des Brandschutzes oder
- f) Maßnahmen der Standortaufbereitung, insbesondere der Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

1.3.2

Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt

- a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und
 - b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.
- Der Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ist schriftlich zu erteilen und hat die Hinweise zu enthalten, dass
- a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und
 - b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

1.3.3

Abweichung für Förderungen nach Nummer 3

Für Förderungen nach Nummer 3 ist der Förderantrag vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn.

1.3.4

Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in den Nummern 1.3.1 bis 1.3.3 zu lassen.

1.4

Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfangende zu erfüllen haben.

1.4.1

Erbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW

Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der För-

dermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, weitere Ausnahmen zulassen.

1.4.2

Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW

Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Soweit die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3. Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind. Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastung sind die Regelungen nach Nummer 5.4.2 des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312) anzuwenden.

1.5

Förderausschluss

Es werden keine Maßnahmen gefördert,

- a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,
- d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.
- e) die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. Von dieser Bedingung kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.
- f) wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei-

spielsweise möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

Gesamtkosten

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten des Modernisierungsvorhabens gesichert erscheint.

1.6.2

Bedingungen für Fremdmittel

Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

- a) für die Gläubiger oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
- c) mit einer Mindesttilgung von einem Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen. Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.6.3

Kumulation

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen ist zulässig. Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung nach Nummer 5.3 in Abzug zu bringen. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

2

Modernisierung von Mietwohnraum

2.1

Allgemeines

Ziel der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist es, Mietwohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten und technische Standards anzupassen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden.

2.2

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohgebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die

- a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,

- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- e) den Schutz vor Einbruch verbessern,
- f) bestehenden Wohnraum ändern und
- g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Genossenschaftswohnungen, an denen die nutzenden Haushalte durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Maßnahmen an bestehenden zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen sind ebenfalls förderfähig.

2.3

Zielgruppe

Geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), zweckzubinden. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, haben die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten.

2.4

Ziel der Förderung

Für den öffentlich geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung begründet (Belegungsbindung und Mietbindung). Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich geförderten Wohnungen wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Im Falle der Übertragung der geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.

2.4.1

Belegungsbindung

Für den geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A zu begründen. Demnach darf die öffentlich geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden.

Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 1 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

2.4.2

Mietpreisbindung

2.4.2.1

Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.4.2.2 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 2.4.2.6 ergibt.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen. Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) sind den Mietverträgen die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) für wohnberechtigte Haushalte angemessenen Wohnflächen zugrunde zu legen. Weiter ist ein Hinweis auf §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW in die Mietverträge aufzunehmen. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

2.4.2.2

Bewilligungsmiete

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Als Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat sind in Kommunen mit den Mietniveaus

- a) M1 bis M3: 6,00 Euro,
 - b) M4: 6,50 Euro und
 - c) M4+: 7,10 Euro
- einzuhalten.

Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

2.4.2.3

Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Nummer 2.4.2.2 Satz 3 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.

Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG-Standard Effizienzhaus 85, 70 oder 55 entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden. Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 5.4.2.4 erfüllt.

Zur Berechnung der Energiekostenersparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. Diese ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde. Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage. Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten

anzurechnen. Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungsmiete entsprechend des tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Berechnung der Energiekostenersparnis gekürzt.

2.4.2.4

Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen

Für Wohnungen, die auf Grundlage dieser Richtlinie neu geschaffen werden, ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen. Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.4.2.2 und Nummer 2.4.2.3 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 2.4.2.3 nicht mietwirksam werden.

2.4.2.5

Erhöhung der höchstzulässigen Miete

Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden. Bei der mietvertraglichen Umsetzung der Mieterhöhung sind die Bestimmung des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) zu beachten. Nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der Zweckbindung durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Beleben mit der zuständigen Stelle eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete im Rahmen der §§ 559 bis 559d BGB zulassen. Hierbei sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

2.4.2.6

Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften

Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) nach § 551 BGB erhoben werden. Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) angemessene Wohnfläche ist nicht erforderlich. Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile haben hinsichtlich der Zielgruppe angemessen zu sein.

2.4.2.7

Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)

Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbau-rechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen.

Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 2.4.2.2. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 2.4.2.5.

2.5

Voraussetzungen für die Förderung

Die Voraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.2 ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen sowie den weiteren Bestimmungen in Nummer 4.

2.5.1

Allgemeine Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.2 setzt voraus, dass

- a) das Vorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht,
- b) für ihn in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht,
- c) er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann,
- d) er nach Durchführung der Maßnahmen über eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität verfügt, die insbesondere den Zugang zu einem Freisitz umfassen soll,
- e) er je Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 35 Quadratmetern aufweist,
- f) er eine nach Wohnfläche und Anzahl der Räume nach Nummer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen vom 12. Dezember 2009 (MBI. NRW. 2010 S. 6) in der jeweils gültigen Fassung angemessene Größe für einen wohnberechtigten Haushalt umfasst und
- g) er sich in einem Gebäude mit höchstens sechs Vollgeschossen befindet oder die besonderen Voraussetzungen für die Förderung nach Nummer 2.5.2 erfüllt.

2.5.2

Besondere Voraussetzungen für die Förderung höhergeschossiger Gebäude und hochverdichteter Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

2.5.2.1

Allgemeines

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Herausforderungen bedingt. Maßnahmen in solchen Beständen sind nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

2.5.2.2

Beratung und Qualifizierung

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 2.5.2 setzt voraus, dass die Maßnahmen

- a) zur Beratung und Qualifizierung dem Ministerium vorgelegt werden und
- b) den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune dienen.

Die vorzulegenden Maßnahmen müssen erkennen lassen, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller die Belegschaft hat, einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren. Dazu ist ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes oder der Wohnanlage darstellt und spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen ist. Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem Ministerium Einvernehmen herzustellen. Das Bewirtschaftungskonzept hat Aussagen zu enthalten über:

- a) die Standortbeschaffenheit im Hinblick auf

- aa) die Lage im Stadtraum und der städtebaulichen Umgebung,
- bb) die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder alternativen Mobilitätsangeboten und
- cc) Nahversorgungsstrukturen im Wohnquartier,
- b) die geplanten baulichen Maßnahmen im Hinblick auf
 - aa) den Abbau von Barrieren im Gebäude und in den Wohneinheiten sowie im Wohnumfeld,
 - bb) die Verbesserung der Energieeffizienz,
 - cc) die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Gebäude durch die Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern sowie im Wohnumfeld durch Aufwertungsmaßnahmen und
 - dd) den Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,
- c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle im Hinblick auf
 - aa) den Einsatz von (verstärkten) Hausmeisterdiensten oder von Portiersdiensten,
 - bb) die Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder beauftragter Dritte am Standort,
 - cc) die Beteiligung von Mieterinnen und Miatern (Mieterprojekte) oder Kooperationen mit sozialen Einrichtungen für das Wohnquartier und
 - dd) das Abfallsorgungskonzept,
- d) die Belegung im Hinblick auf
 - aa) die aktuelle Vermietungssituation und die soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft und
 - bb) das, gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle, geplante Belegungskonzept (Wohnungsvergabe) sowie
- e) die Mietentwicklung im Hinblick auf
 - aa) die durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach der Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - bb) die Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
 - cc) die Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBI. I S. 850, 2094) in der jeweils gelgenden Fassung.

3

Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

3.1

Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten

- a) Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG und

- b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen nach Nummer 4.

Gefördert wird auch das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

3.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW

- a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder

b) um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

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

3.3

Ziel der Förderung

Die Förderobjekte sind von den Förderempfängerinnen oder Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen nach § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW zu erfüllen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung (wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre). Werden die Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die öffentlich geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, und der zuständigen Stelle mitzuteilen. Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

3.4

Voraussetzungen für die Förderung

Die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum wird nur gefördert, wenn das Eigenheim oder die Eigentumswohnung nach Durchführung der Maßnahmen die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung erwarten lässt.

3.5

Förderausschluss

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Dies gilt in der Regel insbesondere dann, wenn die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine haushaltsangehörige Person nach Kenntnis der Beauftragungsbehörde so viel eigenes Vermögen für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erscheint.

4

Förderfähige Maßnahmen

4.1

Allgemeines

Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

4.2

Verbesserung der Energieeffizienz

4.2.1

Allgemeines

Insbesondere im Gebäudebestand ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um den Energiebedarf zu

mindern und so einen Beitrag zur CO₂-Verringerung zu leisten. Um dem dafür notwendigen Investitionsbedarf zu entsprechen, können für Modernisierungen, die zu besonders energieeffizientem Wohnraum führen, warmmietneutrales erhöhte Bewilligungsmieten nach Nummer 2.4.2.2 Sätze 2 und 3 sowie erhöhte Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2.1ff. gewährt werden.

4.2.2

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.2 soll mindestens zum Erreichen des Standards „Effizienzhaus 100“ nach dem Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ führen. Dies gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 sowie für denkmalgeschützte Gebäude. Sofern für energetische Einzelmaßnahmen im Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils geltenden Fassung technische Mindestanforderungen festgelegt sind, sind diese zu erfüllen. Die Einhaltung der energetischen Anforderungen an das Wohngebäude oder an die geförderte Einzelmaßnahme ist durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. Maßnahmen nach Nummer 4.2 sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Dies ist zu belegen durch Unternehmererklärung nach § 96 des Gebäudeenergiegesetzes in der Form der Anlage 2 der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juni 2021 (GV.NRW. S. 782) in der jeweils geltenden Fassung. Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung nach Nummer 2.4.2.3 im Antragsverfahren vorzulegen.

4.2.3

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände,
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdburührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches,
- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren mit unteren Anschlägen oder Schwellen von maximal 2 Zentimetern Höhe,
- d) der Einbau von Lüftungsanlagen,
- e) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen,
- f) die Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBI. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1726) geändert worden ist in der jeweils geltenden Fassung und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem oder
- g) die Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

Nicht förderfähig sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff vorbereitet sind („H2-ready“).

4.3

Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

4.3.1

Allgemeines

Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist eine Zielvorgabe für die Gestaltung aller Lebensbereiche. Aufgrund der langen Lebensdauer vorhandener – und zur ihrer Zeit noch nicht als barrierefrei konzipierter – Gebäude und weiterer baulicher Infrastrukturen im Wohnumfeld sind diese baulichen Anlagen sukzessive an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Dabei ist die Herstellung der Barrierefreiheit in bestehendem Mietwohnraum und gewachsenen Wohnumfeldern als ein dynamischer Prozess zu verstehen, der nur schrittweise und unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes vollzogen werden kann. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

4.3.2

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.3 setzt voraus, dass

- a) eine weitgehende Reduzierung von Barrieren, Stufen und Schwellen erreicht und
- b) die Auffindbarkeit und die Erkennbarkeit durch Orientierungshilfen verbessert wird.

Die beantragten Maßnahmen haben, unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, grundsätzlich mindestens die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 49 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: VV TB NRW) zu erfüllen. Dies gilt unabhängig von der Gebäudeklasse und der Anzahl der Geschosse. Von der Anforderung nach Satz 2 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller im Antragsverfahren begründet darlegt, dass die Erfüllung der Anforderungen bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.

4.3.3

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,
- b) Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche,
- c) das Überwinden von Differenzstufen, beispielsweise zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,
- d) Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,
- e) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen,
- f) das Ändern der Grundrisse, um barrierefarme oder barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,
- g) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
- h) der Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innen türen, Balkon- und Terrassentüren), um Durch-

gangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,

- i) Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der Anlage 4.2/3 VV TB NRW, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu zwei Zentimetern haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos oder ohne untere Türanschläge zu erreichen sein muss sowie
- j) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der im Wohnungsbestand höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu zwei Zentimetern aufweisen darf.

4.4

Umbau von Wohngebäuden

4.4.1

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen

- a) zusätzlicher Mietwohnraum in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen geschaffen wird oder
- b) Wohnraum zusammengelegt, neu aufgeteilt oder erweitert wird.

4.4.2

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Erweitern von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung,
- b) das Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
- c) das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.

Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden werden nicht nach dieser Richtlinie gefördert.

4.5

Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

4.5.1

Allgemeines

Um Gebäudebestände und Wohnumfelder an die Folgen des Klimawandels anzupassen, werden im Rahmen der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer erhöhten Resilienz von Wohnraum gegen ebensolche Veränderungen beitragen.

4.5.2

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung,
- b) das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
- c) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhal tung oder Nutzung von Regenwasser,
- d) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie
- e) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

4.6

Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung

4.6.1

Allgemeines

Ein Einbruch in den eigenen vier Wänden kann das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Betroffenen nachhaltig beeinträchtigen: Deshalb werden mit der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer Verbesserung des Sicherheitsempfindens beitragen. Ferner werden Maßnahmen unterstützt, die auf eine Digitalisierung des jeweiligen Wohnraums abzielen.

4.6.2

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Verbessern der inneren Erschließung, beispielsweise das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Zu- und Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens.
- b) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- c) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- d) die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude beispielsweise durch Bewegungsmelder,
- e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) beispielsweise für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutztutzen empfiehlt.

4.7

Verbesserung des Wohnumfeldes

4.7.1

Allgemeines

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wird häufig auch das Wohnumfeld in den Fokus genommen, um dieses einer zeitgemäßen Gestaltung zuzuführen, Barrieren abzubauen und insgesamt in Wert zu setzen.

4.7.2

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen nach Nummer 2.5.2, beispielsweise der An- oder Umbau für Portierslogen,
- b) Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,
- c) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, beispielsweise Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück und im Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen nach Nummer 4.5,
- d) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten auf dem Grundstück und im Wohnquartier, beispielsweise Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,

f) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder

g) das Erstellen von Quartierskonzepten, beispielsweise für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

4.8

Sonstige Instandsetzungen

Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

4.9

Innovationsklausel

Zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren (beispielsweise serielle Modernisierung), insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Fördergegenstände und -konditionen festlegen.

5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.1

Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 200 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

5.2

Mehrfache Förderung

Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 2.4.1, 2.4.2 oder 3.3 zu vereinbaren.

5.3

Berechnung der Förderdarlehen

Der Förderzusage sind die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben. Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, so sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung nach Nummer 6.6.2). Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

5.4

Bedingungen der Förderdarlehen

Die Förderdarlehen werden zu nachfolgenden Bedingungen bewilligt.

5.4.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind für die Dauer von fünf Jahren ab Leistungsbeginn mit null Prozent und anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung werden Förderdarlehen für Mietwohnraum nach Nummer 2 marktüblich verzinst. Förderdarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum nach Nummer 3 werden nach Ablauf der Zweckbindung mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB und jeweils nach weiteren zehn Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 6.3 zu zahlen.

5.4.2

Tilgungsnachlass

Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass beträgt

- a) 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe A und
- b) 15 Prozent bei der Förderung von selbstgenutzttem Wohneigentum für die Einkommensgruppe B.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt. Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

5.4.2.1

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 85“

Es wird ein um 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 85“ erreicht.

5.4.2.2

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 70“

Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 70“ erreicht.

5.4.2.3

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 55“

Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ erreicht.

5.4.2.4

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Netto-Null-Standard

Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eingespeiste erneuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

5.4.2.5

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen

Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

5.4.2.6

Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung

Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.

5.4.2.7

Erhöhter Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad

Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird besonders unterstützt. Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nummer 4.3 entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.4.2.1 bis Nummer 5.4.2.6 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

5.4.3

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich zwei Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

5.4.4

Fälligkeit

Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zu entrichten.

6

Verfahren

6.1

Förderantrag

6.1.1

Einreichung

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

6.1.2

Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage

6.1.2.1

Allgemeines

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn und vorzeitigem Vertragsabschluss hinzuweisen. Soweit für das Förderverfahren das von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ genutzt wird, werden alle Daten, die für die Bearbeitung

des Förderantrags notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen. Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen. Die Bewilligungsbehörde hat den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.

6.1.2.2

Bonitätsprüfung durch die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK

Das Verfahren für eine Entscheidung der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist mit dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Bonitätsprüfung – Frühphase“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat. Zum Abschluss des Verfahrens sind der landeseigenen Förderbank, der NRWBANK, der geprüfte Förderantrag und der vorgeschriebene Vordruck „Bonitätsprüfung – Entscheidung“ zur Verfügung zu stellen.

6.1.2.3

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Baudenkmal oder Bodendenkmal im Sinne des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 661) in der jeweils geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den Interessensaustausch zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.

6.2

Förderzusage

6.2.1

Allgemeines

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

- a) unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane,
- b) unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung. Stimmt die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung erteilt werden. Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage nach Satz 1 durch die Bewilligungsbehörde werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet

6.2.2

Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

6.2.3

Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit Ausnahme der nach dieser Richtlinie vorgenommenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Wi-

derruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehenvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

6.3

Verwaltungskostenbeitrag

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zu entrichten.

6.4

Auszahlung der Förderdarlehen

6.4.1

Förderdarlehen nach Nummer 2

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

- a) 25 Prozent bei Maßnahmenbeginn,
- b) 55 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und
- c) 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kosten nachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Bewilligte Förderdarlehen, die nicht mehr als 15 000 Euro betragen, werden in folgenden Raten ausgezahlt:

- a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn und
- b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

6.4.2

Förderdarlehen nach Nummer 3

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

- a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn und
- b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

6.4.3

Auszahlungsverfahren

Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, unter Einbehalt von zehn Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-) Auszahlung veranlassen.

6.5

Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage

6.5.1

Unterrichtung über Förderzusagen

Die Bewilligungsbehörde hat die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unterrichten. Abweichend davon werden der NRW.BANK für Förderungen, für die das Förderportal „WohnWeb“ zu nutzen ist, die Daten der Förderzusage ausschließlich digital als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen sind der landeseige-

nen Förderbank, der NRW.BANK, spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorzulegen.

6.5.2

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

Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förderempfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, unverzüglich hierüber zu unterrichten.

6.5.3

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, durch Übertragung einer Ausfertigung mitzuteilen.

6.5.4

Bewilligungskontrolle

Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, abzustimmen. Diese regelt das Verfahren.

6.5.5

Auskunfts pflicht

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

6.6

Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

6.6.1

Baukontrolle, Bauausführung

Baukontrollen nach § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

6.6.2

Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

Die Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. Fristverlängerungen sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehenberechnung nach Nummer 5.3). Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, weiter und berichtet

hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

6.7

Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen durch die landeseigene Förderbank, der NRW.BANK

6.7.1

Vordrucke

Soweit in dieser Richtlinie die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorgeschrieben ist, werden diese von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, erstellt und nach Genehmigung durch das Ministerium auf deren Internetseite bekannt gegeben. Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des Ministeriums nicht abgeändert werden.

6.7.2

Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

Sofern eine nach dieser Richtlinie vorgesehene Ausnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde dieser den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar vorzulegen. Die Stellungnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, ist als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu verwenden.

6.8

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

6.8.1

Aufgaben der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, nach Erteilung der Förderzusagen und Darlehensverwaltung

6.8.1.1

Allgemeines

Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK.

6.8.1.2

Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße

Bis zu dem in Nummer 6.2.3 Satz 2 genannten Zeitpunkt (Abschluss des Darlehensvertrags und Auszahlung der ersten Darlehensrate) entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. Danach entscheidet die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK.

6.8.1.3

Darlehensverwaltung

Nach dem in Nummer 6.4.3 Satz 1 genannten Zeitpunkt übt die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls von der Bewilligungsbehörde unterstützt.

6.8.1.4

Abweichungen

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

6.8.2

Sicherung der bewilligten Darlehen

6.8.2.1

Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die

Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

6.8.2.2

Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

Sind Kommunen, kommunale Verbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung ebenfalls abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, übernommen hat oder übernehmen wird. Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer haben sich der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, gegenüber zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

6.8.2.3

Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

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

7

Schlussbestimmungen

7.1

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu ge-

währen und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen haben bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden zu sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen beizuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren hat den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung zu entsprechen.

7.2

Beihilferechtliche Bewertung

Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.

7.3

Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

7.4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK auszuweisen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

7.5

Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass „Modernisierungsrichtlinie“ vom 25. März 2022 (MBl. NRW. S. 272) angewendet werden.

7.6

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 15. Februar 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Runderlass „Modernisierungsförderung“ vom 25. März 2022 (MBl. NRW. S. 272) außer Kraft.

Anlage: Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

Kommune	Mietniveau	Kommune	Mietniveau
A			
Aachen	4	Bünde	2
Ahaus	3	Burbach	2
Ahlen	2	Büren	2
Aldenhoven	3	Burscheid	4
Alfter	4		
Alpen	2	C	
Alsdorf	3	Castrop-Rauxel	3
Altena	1	Coesfeld	3
Altenbeken	2		
Altenberge	3	D	
Anröchte	2	Dahlem	1
Arnsberg	2	Datteln	3
Ascheberg	3	Delbrück	3
Attendorn	3	Detmold	2
Augustdorf	2	Dinslaken	3
		Dörentrup	1
		Dormagen	4
B		Dorsten	3
Bad Berleburg	2	Dortmund	4
Bad Driburg	2	Drensteinfurt	3
Bad Honnef	4	Drolshagen	2
Bad Laasphe	2	Duisburg	3
Bad Lippspringe	3	Dülmen	3
Bad Müstereifel	2	Düren	3
Bad Oeynhausen	2	Düsseldorf	4
Bad Salzuflen	3		
Bad Sassendorf	2	E	
Bad Wünnenberg	1	Eitorf	3
Baesweiler	2	Elsdorf	3
Balve	1	Emmerich am Rhein	2
Barntrup	1	Emsdetten	3
Beckum	2	Engelskirchen	3
Bedburg	3	Enger	3
Bedburg-Hau	2	Ennepetal	2
Beelen	2	Ennigerloh	2
Bergheim	4	Ense	2
Bergisch Gladbach	4	Erftstadt	4
Bergkamen	2	Erkelenz	2
Bergneustadt	2	Erkrath	4
Bestwig	1	Erndtebrück	1
Beverungen	1	Erwitte	2
Bielefeld	4	Eschweiler	3
Billerbeck	3	Eslöhe (Sauerland)	1
Blankenheim	1	Espelkamp	2
Blomberg	1	Essen	4
Bocholt	3	Euskirchen	3
Bochum	4	Everswinkel	3
Bönen	2	Extortal	1
Bonn	4		
Borchen	3	F	
Borgentreich	1	Finnentrop	1
Borgholzhausen	2	Frechen	4
Borken	3	Freudenberg	3
Bornheim	4	Fröndenberg/Ruhr	2
Bottrop	3		
Brakel	1	G	
Breckerfeld	1	Gangelt	2
Brilon	2	Geilenkirchen	2
Brüggen	3	Geldern	2
Brühl	4	Gelsenkirchen	3

Anlage: Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

Kommune	Mietniveau	Kommune	Mietniveau
Gescher	3	Iserlohn	2
Geseke	2	Isselburg	2
Gevelsberg	2	Issum	3
Gladbeck	3		
Goch	2	J	
Grefrath	3	Jüchen	3
Greven	3	Jülich	2
Grevenbroich	4		
Gronau (Westf.)	3	K	
Gummersbach	2	Kaarst	4
Gütersloh	4	Kalkar	2
		Kall	2
H		Kalletal	1
Haan	4	Kamen	3
Hagen	3	Kamp-Lintfort	3
Halle (Westf.)	3	Kempen	4
Hallenberg	1	Kerken	3
Haltern am See	4	Kerpen	4
Halver	2	Kevelaer	3
Hamm	3	Kierspe	2
Hamminkeln	3	Kirchhundem	1
Harsewinkel	3	Kirchlengern	2
Hattingen	3	Kleve	3
Havixbeck	3	Köln	4
Heek	2	Königswinter	4
Heiden	3	Korschenbroich	4
Heiligenhaus	4	Kranenburg	3
Heimbach	2	Krefeld	4
Heinsberg	3	Kreuzau	2
Hellenthal	2	Kreuztal	2
Hemer	2	Kürten	3
Hennef (Sieg)	4		
Herdecke	3	L	
Herford	3	Ladbergen	3
Herne	3	Laer	3
Herscheid	2	Lage	2
Herten	3	Langenberg	2
Herzebrock-Clarholz	3	Langenfeld (Rhld.)	4
Herzogenrath	3	Langerwehe	2
Hiddenhausen	2	Legden	3
Hilchenbach	2	Leichlingen (Rhld.)	4
Hilden	4	Lemgo	2
Hille	2	Lengerich	2
Holzwickede	3	Lennestadt	2
Hopsten	2	Leopoldshöhe	3
Horn-Bad Meinberg	2	Leverkusen	4
Hörstel	2	Lichtenau	3
Horstmar	2	Lienen	2
Hövelhof	3	Lindlar	3
Höxter	1	Linnich	2
Hückelhoven	3	Lippetal	2
Hückeswagen	2	Lippstadt	3
Hüllhorst	2	Lohmar	4
Hünxe	3	Löhne	2
Hürtgenwald	2	Lotte	3
Hürth	4	Lübbecke	2
		Lüdenscheid	2
I		Lüdinghausen	3
Ibbenbüren	3	Lügde	1
Inden	2	Lünen	3

Anlage: Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

Kommune	Mietniveau	Kommune	Mietniveau
M			
Marienheide	2	Overath	4
Marienmünster	1		
Marl	3	P	
Marsberg	1	Paderborn	4
Mechernich	2	Petershagen	1
Meckenheim	4	Plettenberg	1
Medebach	1	Porta Westfalica	2
Meerbusch	4	Preußisch Oldendorf	1
Meinerzhagen	2	Pulheim	4
Menden (Sauerland)	2		
Merzenich	3	R	
Meschede	1	Radevormwald	2
Metelen	2	Raesfeld	3
Mettingen	2	Rahden	1
Mettmann	4	Ratingen	4
Minden	3	Recke	2
Moers	3	Recklinghausen	3
Möhnesee	2	Rees	3
Mönchengladbach	3	Reichshof	2
Monheim am Rhein	4	Reken	2
Monschau	2	Remscheid	3
Morsbach	1	Rheda-Wiedenbrück	3
Much	3	Rhede	3
Mülheim an der Ruhr	4	Rheinbach	4
Münster	4	Rheinberg	3
		Rheine	3
		Rheurdt	2
N		Rietberg	3
Nachrodt-Wiblingwerde	2	Rödinghausen	1
Netphen	2	Roetgen	3
Nettersheim	2	Rommerskirchen	4
Nettetal	3	Rosendahl	2
Neuenkirchen	2	Rösrrath	4
Neuenrade	2	Ruppichteroth	2
Neukirchen-Vluyn	3	Rüthen	1
Neunkirchen	2		
Neunkirchen-Seelscheid	3	S	
Neuss	4	Saerbeck	2
Niedeggen	2	Salzkotten	3
Niederkassel	4	Sankt Augustin	4
Niederkrüchten	2	Sassenberg	3
Niederzier	2	Schalksmühle	2
Nieheim	1	Schermbbeck	3
Nordkirchen	2	Schieder-Schwalenberg	1
Nordwalde	3	Schlängen	2
Nörvenich	3	Schleiden	1
Nottuln	3	Schloß Holte-Stukenbrock	3
Nümbrecht	2	Schmallenberg	1
		Schöppingen	2
O		Schwalmtal	2
Oberhausen	3	Schwelm	2
Ochtrup	3	Schwerte	3
Odenthal	4	Selfkant	2
Oelde	3	Selm	3
Oer-Erkenschwick	3	Senden	3
Oerlinghausen	3	Sendenhorst	3
Olfen	3	Siegburg	4
Olpe	3	Siegen	3
Olsberg	1	Simmerath	2
Ostbevern	3	Soest	3

Anlage: Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

Kommune	Mietniveau	Kommune	Mietniveau
Solingen	4	Wesseling	4
Sonsbeck	3	Westerkappeln	3
Spenze	3	Wetter (Ruhr)	2
Sprockhövel	3	Wettringen	2
Stadtlohn	3	Wickede (Ruhr)	2
Steinfurt	3	Wiehl	3
Steinhagen	3	Willebadessen	1
Steinheim	1	Willich	4
Stemwede	1	Wilnsdorf	2
Stolberg (Rhld.)	3	Windeck	1
Straelen	3	Winterberg	1
Südlohn	2	Wipperfürth	2
Sundern (Sauerland)	1	Witten	3
Swisttal	4	Wülfrath	4
T		Wuppertal	3
Tecklenburg	2	Würselen	4
Telgte	4	X	
Titz	2	Xanten	3
Tönisvorst	4	Z	
Troisdorf	4	Zülpich	2
U			
Übach-Palenberg	2		
Uedem	2		
Unna	3		
V			
Velbert	3		
Velen	2		
Verl	4		
Versmold	2		
Vettweiß	2		
Viersen	3		
Vlotho	1		
Voerde (Niederrhein)	2		
Vreden	3		
W			
Wachtberg	4		
Wachtendonk	3		
Wadersloh	2		
Waldböhl	2		
Waldfeucht	2		
Waltrop	3		
Warburg	2		
Warendorf	4		
Warstein	1		
Wassenberg	3		
Weeze	3		
Wegberg	2		
Weilerswist	3		
Welver	2		
Wenden	2		
Werdohl	1		
Werl	2		
Wermelskirchen	3		
Werne	3		
Werther (Westf.)	3		
Wesel	3		

Einzelpreis dieser Nummer 11,40 Euro
zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 82, Fax (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 38 (8.00–12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf
Bezugspreis halbjährlich 66,00 Euro (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 132,- Euro (Kalenderjahr), zahlbar im Voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 82, Fax: (02 11) 96 82/2 29, Tel. (02 11) 96 82/2 41, 40237 Düsseldorf

Von Vorabeinsendungen des Rechnungsbetrages – in welcher Form auch immer – bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Im Namen der Landesregierung, das Ministerium des Innern NRW, Friedrichstr. 62–80, 40217 Düsseldorf.

Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 82, 40237 Düsseldorf
Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177-3569