



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2024 Nr. 13](#)  
Veröffentlichungsdatum: 01.03.2024  
Seite: 488



## Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024

---

2370

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

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

Vom 1. März 2024

### Inhaltsübersicht

- 1 Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen
- 2 Förderung von Mietwohnraum
- 3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum
- 4 Modernisierungsförderung

- 5 Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende
- 6 Förderung von Gruppenwohnungen
- 7 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot
- 8 Bindungsverlängerung
- 9 Bindungserwerb
- 10 Verfahren
- 11 Schlussbestimmungen

## **1**

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

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen. Die geförderten Investitionen berücksichtigen die Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung vom 10. Dezember 2021. Die Finanzhilfen aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen dürfen nicht zur Finanzierung terroristischer Aktivitäten eingesetzt werden. Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossene Wohnraumförderprogramm legt Schwerpunkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen fest, regelt die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Bewilligungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.

#### **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 Wohnquartie-

ren zu erhalten und zu stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes 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) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt. Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden: In einem Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie den Gemeinden mit dem Mietniveau 4 (siehe Anlage) ist die Möglichkeit eröffnet, Zweckbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu erwerben.

### 1.1.2

#### **Rechtsgrundlagen**

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

1. den nachstehenden Regelungen und
2. dem WFNG NRW.

Die Förderschwerpunkte und Zuteilungskriterien für die Förderkontingente an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Eckwertebeschluss nach § 6 Absatz 1 WFNG NRW und sind wie folgt gegliedert:

1. Miete (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Erwerb und Verlängerung von Bindungen, Quartiere, Modernisierung, Auszubildende und Studierende),
2. Eigentum (Neuschaffung, Erst- und Bestandserwerb, Modernisierung von selbstgenutzten Wohneigentum).

Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förderschwerpunkten) zur eigenständigen Bewirtschaftung und Sonderbudgets für die Nummern 2.7, 4.1.1, 5 und 7 bis 9 zugewiesen. Die Ermittlung von Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen hat nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen. Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## 1.2

### Baurechtliche Anforderungen

Für die nach diesem Runderlass geförderten Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 ([GV. NRW. S. 421](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018); darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen. Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BANz AT 30.12.2022 B2). Die technischen Anforderungen an energetische Einzelmaßnahmen richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 21. Dezember 2023 (BANz AT 29.12.2023 B1). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen. Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht. Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

1. bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt wird oder
2. bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Gemeinde weder die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gefordert noch die vorläufige Untersagung nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 erklärt hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

## 1.3

### Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung

Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13 Absätze 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](#)) in der jeweils geltenden Fassung beträgt aktuell

1. für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro oder
2. für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 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 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) 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 „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 ([MBI. NRW. 2010 S. 3](#)) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

#### **1.4**

##### **Förderfähiger Wohnraum**

Förderfähig ist nur Wohnraum,

1. der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist und
2. für den in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht.

#### **1.5**

##### **Vorhabenbeginn**

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn. Nicht als Vorhabenbeginn gelten

1. der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),
3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,
4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik) oder
5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.

Die Bewilligungsbehörde kann vor Erteilung der Förderzusage einem Vorhabenbeginn förderunschädlich zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. Für Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) und Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 4.1 Satz1 Ziffer 2) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

## 1.6

### Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW

§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger erfüllen müssen. Ein Erbbaurecht im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist dann von angemessener Dauer, wenn es mindestens 75 Jahre umfasst. 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 landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz: NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen. Bei einer Bestellung von Untererbbaurechten ist eine Förderung ausgeschlossen. Die Bewilligungsbehörde fordert zur Dokumentation über die Einhaltung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW die Entscheidung der NRW.BANK an und verwendet diese als ihre Entscheidung. Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen mit Auflagen oder Bedingungen versieht oder deren Einhaltung nicht bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 6 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4. Bei natürlichen Personen kann 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 entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind.

## 1.7

### Finanzierungsgrundsätze

#### 1.7.1

##### Gesamtkosten

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). Gesamtkosten sind die zu finanzierenden Kosten des Förderobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, die einschließlich deren Finanzierung von der NRW.BANK geprüft werden. Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

1. bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten oder beim Erst- oder Bestandserwerbs der Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten und
2. bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.

Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie öffent-

lich-geförderten Maßnahmen ist zulässig. Dabei darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

### **1.7.2**

#### **Eigenleistung**

Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten. Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

1. eigene Geldmittel und
2. Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen.

Abweichend hiervon beträgt bei Förderungen für selbstgenutztes Wohneigentum (Nummer 3) die erforderliche angemessene Eigenleistung mindestens 7,5 Prozent, wobei neben eigenen Geldmitteln zusätzlich berücksichtigt werden können

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

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

### **1.7.3**

#### **Bedingungen für Fremdmittel**

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

1. 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,
2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
3. 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. 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.

#### **1.7.4**

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

Eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 oder 4 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt. Eine Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 und von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandene Darlehensrestschuld 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigt. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro beträgt. Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.

#### **1.8**

##### **Beihilferechtliche Bewertung**

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

#### **1.9**

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

Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Bauteilen sowie die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt. Um zirkuläre Bauweisen zu fördern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr 2024 bei insgesamt zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die Erstellung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden. Des Weiteren kann das für Wohnungswesen zuständige Ministerium zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren, die einen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, Pilotprojekte mit abweichenden Fördergegenständen und -konditionen festlegen.



## **2**

### **Förderung von Mietwohnraum**

#### **2.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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

1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
2. bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
3. Gemeinschaftsräumen und
4. 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 Bau- nebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. 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.

#### **2.2**

##### **Zielgruppe**

Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
2. 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 öffentlich-geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet. Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-ge-

förderten Mietwohnungen 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 öffentlich-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 öffentlich-geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen

1. als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
2. 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 öffentlich-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 Ziffer 2 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.

## **2.3.2**

### **Mietbindung**

In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete (Nummer 2.3.2.1) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen (Nummer 2.3.2.2) zusammensetzt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich-geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die nach 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 öffentlich-geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens

1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

a) für die Einkommensgruppe A 6,50 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 7,55 Euro,

2. bei Kommunen mit Mietniveau M4:

a) für die Einkommensgruppe A 7,25 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 8,40 Euro sowie

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

a) für die Einkommensgruppe A 7,85 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 9,00 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 Ziffer 1) um 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2) 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) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A.

### **2.3.2.2**

#### **Mietvertragliche Nebenleistungen**

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

#### **2.3.2.2.1**

##### **Gemeinschaftsräume**

Für Gemeinschaftsräume (Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 3) darf mit den Mieterinnen und Mietern von öffentlich-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, von dem Haushalt, unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro monatlich erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig. Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz 2 Ausnahmen zulassen.

#### **2.3.2.2.3**

##### **Garagen und Stellplätze**

Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser 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 öffentlich-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 2 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist jeweils 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 des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden kurz: 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 den Nummern 8.2 und 8.3 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von §§ 559 bis 559d BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. Hierbei sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete 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 öffentlich-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**

#### **2.4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

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

#### **2.4.2**

##### **Geschossigkeit**

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

#### **2.4.3**

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

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

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

mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. Bei Baumaß-

nahmen bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.

#### **2.4.4**

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

Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind. 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 Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

#### **2.4.5**

##### **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. Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird.

#### **2.4.6**

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

Förderfähig sind nur Wohnungen,

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

## 2.4.7

### Energetische Mindestanforderungen

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

## 2.4.8

### Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen

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

1. müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen,
2. müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz ([GV. NRW. S. 765](#)) vom 23. Juni 2021 erfüllen,
3. müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche aufweisen und
4. können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; eine exemplarische Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwohnungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden. Die Belegungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage. 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 des Zeitraums von 48 Monaten eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt



werden (Nummer 10.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

## **2.4.9**

### **Voraussetzungen für 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 Bewohnerschaft 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**

#### **2.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3:

- a) für die Einkommensgruppe A 3 110 Euro und
- b) für die Einkommensgruppe B 1 920 Euro,

2. in Kommunen mit Mietniveau M4:

- a) für die Einkommensgruppe A 3 350 Euro und
- b) für die Einkommensgruppe B 2 290 Euro sowie

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

- a) für die Einkommensgruppe A 3 490 Euro und

b) für die Einkommensgruppe B 2 350 Euro.

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

1. 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,
2. 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,
3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,
4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und
5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

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

1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
3. 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 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 öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder Wohnräume 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:

1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,
2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),
3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),
4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden oder der Bausubstanz) sowie
5. 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 ergeben aus

1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten,
2. qualifizierten Kostenaufstellungen von Entwurfsvorlageberechtigten, Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen. Enthält das öffentlich-geförderte Bauvorhaben auch nicht öffentlich geförderte Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen, der geförderten Plätze oder der geförderten Wohnräume 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 Verteilungs-

maßstab 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 geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Wohnplätze (Nummer 5), Individualbereiche in Gruppenwohnungen (Nummer 6) oder Wohnräume (Nummer 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

1. der Klimaanpassung (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder
2. 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 geförderter Wohnung, gewährt werden. Die 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 öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass

1. sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder
2. 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 Ziffer 1 oder 450 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 2 gewährt werden.

Bei einer Förderung nach Satz 1 Ziffer 2 ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen. In Betracht kommen für die Förderung des Netto-Null-Standards erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist. Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des jeweiligen 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 öffentlich-geförderter Wohneinheit. Das Zusatzdarlehen richtet sich an Bauvorhaben mit einem deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz (zum Beispiel bei Hybridbauten 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 alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sind 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 erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. Die 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 15 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich

1. für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und
2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro.

Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattungen von Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 nach Nummer 4.3.3 an Türen, nach Nummer 4.5.2 Satz 2 an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen und allen mit „R“ gekennzeichneten Regelungen. Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden. 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 bei Nutzungsänderung**

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 kann ein Zusatzdarlehen von 25 000 Euro pro öffentlich-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 öf-

fentlich-geförderter 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 öffentlich-geförderter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe von pauschal 1 600 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt werden.

In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 2.4 als Vorgaben zu benennen.

#### **2.5.11**

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

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

##### **2.6.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

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

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

### **2.6.2**

#### **Tilgungsnachlass**

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

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung und
2. 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 von dem 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 Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
2. die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

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

## **2.7**

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

Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experimentellen Wohnungsbaus, wie beispielweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch gemischte Strukturen auszeichnen und in denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden. Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind darüber hinaus beispielsweise

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

Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

1. die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohnplätzen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen,
2. nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder Quartiersplätze sowie
3. eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klimafolgenanpassung.

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

## **2.8**

### **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 selbstgenutzt wird.

## **3**

### **Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum**

#### **3.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

1. Eigenheimen und
2. 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 selbstgenutztem Wohneigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

#### **3.2**

##### **Zielgruppe**

Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

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

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

1. das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder
2. 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.

### **3.3**

#### **Ziel der Förderung**

Das Förderobjekt ist von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger für die Dauer der Zinsbindung nach Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung). Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts und beim Ersterwerb oder Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist. Für den Fall, dass das öffentlich-geförderte Objekt während der Dauer der Zweckbindung leer steht oder Dritten überlassen wird, ist das Förderdarlehen für diese Zeit mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB für jeweils 10 Jahre zu verzinsen. Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzuteilen.

### **3.4**

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

##### **3.4.1**

#### **Allgemeine Voraussetzungen**

Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

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

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

### **3.4.2**

#### **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):

1. für einen Einpersonenhaushalt 970 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 1 240 Euro und
3. für jede weitere Person 320 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 Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet. Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung 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 (Selbstauskunft) und eine Lastenberechnung jeweils nach vorgeschriebenem Vordruck sowie eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, wie beispielsweise eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, 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:

1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):
  - a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 25,80 Euro/m<sup>2</sup>

b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 30,70 Euro/m<sup>2</sup>

c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 36,40 Euro/m<sup>2</sup>

## 2. Instandhaltungskosten

a) Förderobjekte ab Baujahr 2003: 10,60 Euro/m<sup>2</sup>

b) Förderobjekte ab Baujahr 1993: 13,45 Euro/m<sup>2</sup>

c) Förderobjekte bis Baujahr 1992: 17,18 Euro/m<sup>2</sup> und

## 3. 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.

### 3.4.3

#### Förderausschluss

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

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

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

1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat,

2. nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit.

### **3.5**

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

##### **3.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:

a) für die Einkommensgruppe A: 100 000 Euro,

b) für die Einkommensgruppe B: 59 000 Euro,

2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:

a) für die Einkommensgruppe A: 115 000 Euro,

b) für die Einkommensgruppe B: 69 000 Euro,

3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:

a) für die Einkommensgruppe A: 148 000 Euro,

b) für die Einkommensgruppe B: 88 000 Euro und

4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:

a) für die Einkommensgruppe A: 184 000 Euro,

b) für die Einkommensgruppe B: 110 000 Euro.

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

##### **3.5.2**

##### **Zusatzdarlehen**

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvor-

haben mit BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

### **3.5.3**

#### **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 24 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.

### **3.5.4**

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

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

### **3.5.5**

#### **Ergänzungsdarlehen**

Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1 bis 3.5.4 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.

## **3.6**

### **Bedingungen der Förderdarlehen**

#### **3.6.1**

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

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

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

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

### **3.6.2**

#### **Tilgungsnachlass**

Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

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

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

### **3.6.3**

#### **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 Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.

### **3.6.4**

#### **Fälligkeit**

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

## **4**

### **Modernisierungsförderung**

#### **4.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird die Modernisierung von



1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswohnungen

durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW.

Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

#### **4.1.1**

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

Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Modernisierungsoffensive+“ feststellen. Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohnstandorte zielen. Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots, Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung. Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.

#### **4.1.2**

##### **Förderausschluss**

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht,
3. 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,
4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder

6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird.

## **4.2**

### **Zielgruppe**

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

## **4.3**

### **Ziel der Förderung**

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

### **4.3.1**

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

Für den öffentlich-gefördert modernisierten 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 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. Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten. Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

## **4.3.2**

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

Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 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 BGB sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

## **4.3.2.1**

### **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. Es gelten die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis 2.3.2.4 entsprechend. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. In der Förderzusage sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietungen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrunde zu legen sind. Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten. Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der Wohnflächen erfolgen. Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungsbehörde nach erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25 Jahren zulassen.

## **4.3.2.1.1**

### **Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung**

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Ener-

giekosteneinsparung 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 Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard 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 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt. Zur Berechnung der Energiekosteneinsparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. Diese Kosten 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 Energiekosteneinsparnis gekürzt.

#### **4.3.2.1.2**

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

Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden (Nummer 4.4.5.3 Satz 1 Ziffern 2 und 3), 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 4.3.2.1 und Nummer 4.3.2.1.1 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 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

#### **4.3.2.2**

##### **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 Wohnungsbaurechts 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) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), beide in den jeweils geltenden Fassungen, sowie der II. BV. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

### **4.3.3**

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

Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. Nummer 3.4.2 gilt entsprechend. Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen.

Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von

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

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

## **4.4**

### **Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung**

#### **4.4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

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

#### **4.4.2**

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

Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäuden mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden. Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune entsprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium vorgelegt werden.

#### **4.4.3**

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

Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen.

#### **4.4.4**

##### **Energetische Mindestanforderungen**

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

##### **4.4.4.1**

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

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

#### **4.4.4.2**

#### **Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung**

Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-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 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

#### **4.4.5**

#### **Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen**

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

1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispielsweise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabellung für Elektromobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,
3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz 5 Satz 2 WFNG NRW). 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.

#### **4.4.5.1**

#### **Installation von Photovoltaik**

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 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.

#### **4.4.5.2**

##### **Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit**

Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 ([MBI. NRW. S. 444](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: VV TB NRW). Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesserung der Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde. Dabei ist die Modernisierung von Badezimmern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. Dafür sind bodengleiche Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Duschplatz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig. Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgetauscht wird.

#### **4.4.5.3**

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

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

1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung,
2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
3. zum 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 sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

#### **4.5**

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

#### **4.5.1**

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



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

#### **4.5.2**

##### **Mehrfache Förderung**

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

#### **4.5.3**

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

Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen Programmen zugrunde zu legen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, 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, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung nach Nummer 10.6.3). Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

#### **4.5.4**

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

##### **4.5.4.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

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

Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbstnutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils nach weiteren 10

Jahren auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst wird. Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

#### **4.5.4.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

1. 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
2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.

Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem 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.

#### **4.5.4.2.1**

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

Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erreicht. Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, 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.

#### **4.5.4.2.2**

##### **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.

#### **4.5.4.2.3**

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

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

#### **4.5.4.2.4**

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

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

#### **4.5.4.3**

##### **Tilgung**

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

#### **4.5.4.4**

##### **Fälligkeit**

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

### **5**

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

##### **5.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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

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

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

Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend.

Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

## **5.2**

### **Zielgruppe**

Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll 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.

## **5.3**

### **Ziel der Förderung**

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

1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und

2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) 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 oder den 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 eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2 und 8.3) bewilligt werden.

### **5.3.1**

#### **Belegungsbindung**

Die öffentlich-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

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

2. 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.

## **5.3.2**

### **Mietbindung**

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

#### **5.3.2.1**

##### **Bewilligungsmiete**

Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

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

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

#### **5.3.2.2**

##### **Mietvertragliche Nebenleistungen**

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

#### **5.3.2.3**

##### **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.

#### **5.3.2.4**

##### **Betriebskosten**

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

#### **5.3.2.5**

##### **Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung**

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

#### **5.3.2.6**

##### **Befristung von Mietverhältnissen**

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

#### **5.3.2.7**

##### **Zwischenvermietung**

Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist 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 Bewilligungsmiete vereinbart werden.

### **5.4**

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

#### **5.4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

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

#### **5.4.2**

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

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

#### **5.4.3**

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

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

#### **5.4.4**

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

##### **5.4.4.1**

##### **Nutzungsänderung**

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

#### **5.4.4.2**

##### **Modernisierung**

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

#### **5.5**

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

##### **5.5.1**

###### **Grunddarlehen**

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

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 84 700 Euro,
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 91 300 Euro und
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 95 000 Euro.

Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um 3 120 Euro,
2. in Kommunen mit Mietniveau M4 um 3 360 Euro und
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um 3 500 Euro.

##### **5.5.2**

###### **Zusatzdarlehen**



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

### **5.5.3**

#### **Modernisierung**

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

### **5.5.4**

#### **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.

## **5.6**

### **Bedingungen der Förderdarlehen**

#### **5.6.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

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

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

### **5.6.2**

#### **Tilgungsnachlass**

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

1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,
2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,
3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und
4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.

Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden. Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen

1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erfüllen und
2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.2 gedämmt werden.

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

### **5.6.3**

#### **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.

### **5.6.4**

#### **Fälligkeit**

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

### **5.7**

#### **Qualifizierung von Fördervorhaben**

Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

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

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

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

## **6**

### **Förderung von Gruppenwohnungen**

#### **6.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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

#### **6.2**

##### **Zielgruppe**

Nummer 2.2 gilt entsprechend.

#### **6.3**

##### **Ziel der Förderung**

##### **6.3.1**

###### **Belegungsbindung**

Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.

##### **6.3.2**

###### **Mietbindung**

### **6.3.2.1**

#### **Miete**

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

### **6.3.2.2**

#### **Ausstattung**

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

### **6.3.2.3**

#### **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 Bewilligungsmiete vereinbart werden.

## **6.4**

### **Voraussetzungen für die Förderung**

#### **6.4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen. Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen 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 §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 686](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO) einzuhalten.

## **6.4.2**

### **Wohnqualitäten und Grundrisse**

Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewohnerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. 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 muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher von Mieterinnen und Mietern 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 Individualbereich vorzusehen.

## **6.5**

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

#### **6.5.1**

##### **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 Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individualbereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.

#### **6.5.2**

##### **Zusatzdarlehen**

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

### **6.5.3**

#### **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 Individualbereich bewilligt werden. Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzeptes eingeholt wurden. Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

### **6.5.4**

#### **Berechnung des Förderdarlehens**

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

### **6.6**

#### **Bedingungen der Förderdarlehen**

Nummer 2.6 gilt entsprechend.

## **7**

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

#### **7.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Wohnräume 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 Wohnräumen durch

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

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

Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder Modernisierung der Wohnräume vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt 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 werden Wohnräume 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**

#### **Belegungsbindung**

Die öffentlich-geförderten Wohnräume 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. Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

### **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 – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022,

3023) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde. Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 Neuntes Buch Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), in der jeweils geltenden Fassung, ist zusätzlich möglich.

#### **7.3.2.2**

##### **Zwischenvermietung**

Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, 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 als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

#### **7.3.3**

##### **Umnutzung**

Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder der Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,

1. 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,
2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und
3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

#### **7.4**

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

##### **7.4.1**

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

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

##### **7.4.2**

###### **Städtebauliche Qualitäten**



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

### **7.4.3**

#### **Anzahl der Wohnräume**

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

### **7.4.4**

#### **Wohnqualitäten und Grundrisse**

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

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

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

### **7.4.5**

#### **Barrierefreiheit**

Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unabhängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualbereiche für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“ gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. 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. Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt Nummer 4.4.5.2 entsprechend.

## **7.5**

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

#### **7.5.1**

##### **Grunddarlehen**

Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

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

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

#### **7.5.2**

##### **Zusatzdarlehen**

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

#### **7.5.3**

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

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3),

kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

#### **7.5.4**

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

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

#### **7.6**

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

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

#### **7.7**

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

Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten. Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

1. ein Lageplan,
2. vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,
3. ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,
4. eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Einrichtungen nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,
5. eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Individualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und

6. 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**

### **Bindungsverlängerung für Mietwohnraum**

#### **8.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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.

#### **8.2**

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

Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

1. nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und
2. die NRW.BANK 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 10.1.1 Satz 2). Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt werden, 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 10 entsprechend.

#### **8.3**

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

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

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

2. 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 BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.

## **9**

### **Bindungserwerb**

#### **9.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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

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

#### **9.2**

##### **Zielgruppe**

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

#### **9.3**

##### **Ziel der Förderung**

Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren

begründet. Nummer 2.3 Sätze 3, 7 und 8 gelten entsprechend. Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öffentlich-geförderte Wohnung

1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,
2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins der aktuellen Mieterin oder des aktuellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle folgt und
3. bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3) wie bei Nummer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die Wohnungen belegt sind.

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

### **9.3.1**

#### **Belegungsbindung**

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

### **9.3.2**

#### **Miete und Mietbindung**

Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach den Nummern 2.3.2.1 und 2.3.2.3.1 zu vereinbaren. Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschriften des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird. Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3), die frei sind, ist Satz 1 anzu-

wenden; sofern die Wohnungen belegt sind, sind die Sätze 2 bis 4 anzuwenden. Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird. Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle Varianten von Nummer 9.3 Satz 2 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen. Nummer 2.3.2.3.4 gilt entsprechend.

## **9.4**

### **Voraussetzungen für die Förderung**

#### **9.4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen

1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und
2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 765](#)) erfüllen.

Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

#### **9.4.2**

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

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

## **9.5**

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

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

#### **9.5.1**

##### **Freie Wohnungen**

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

#### **9.5.2**

##### **Vermietete Wohnungen**

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

#### **9.5.3**

##### **Noch befristet gebundene Wohnungen**

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

## **9.6**

### **Ende des Modellversuchs**

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

## **10**

### **Verfahren**

#### **10.1**

##### **Förderantrag**



### **10.1.1**

#### **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.

### **10.1.2**

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

#### **10.1.2.1**

##### **Allgemeines**

Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungs Ausschluss 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. Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag erforderlich ist.

#### **10.1.2.2**

##### **Verfahren beim Erwerb von Bindungen**

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

#### **10.1.2.3**

##### **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 frühzeitig, bei Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen Förderantrags einzuleiten. Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag. 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, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. Anschließend Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen. Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung durch das für Wohnungswesen zuständige Ministerium eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

#### **10.1.2.4**

##### **Denkmalschutz**

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung 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 und auf den Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.

## **10.2**

### **Förderzusage**

#### **10.2.1**

##### **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

1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und
2. 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.

### **10.2.2**

#### **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 Bescheid.

### **10.2.3**

#### **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.

### **10.2.4**

#### **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.

### **10.2.5**

#### **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.

### **10.2.6**

#### **Bewilligungsschlussstermin**

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

### **10.3**

#### **Verwaltungskostenbeitrag**

#### **10.3.1**

##### **Grundsatz**

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 vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entsprechend.

#### **10.3.2**

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

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

### **10.4**

#### **Auszahlung der Förderdarlehen**

#### **10.4.1**

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

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

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

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

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

#### **10.4.2**

##### **Förderdarlehen nach Nummer 3**

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

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

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt. Bei dem Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten oder Instandhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

#### **10.4.3**

##### **Förderdarlehen nach Nummer 4**

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

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

#### **10.4.4**

##### **Festbetragszuschuss nach Nummer 9**

Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, sobald

1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist und
2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 10.8.2.1 Satz 6 erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen.

#### **10.4.5**

##### **Auszahlungsverfahren**

Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das „wetterfeste Gebäude“ 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. Im Falle einer Modernisierungsförderung zahlt die NRW.BANK die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

#### **10.5**

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

##### **10.5.1**

##### **Unterrichtung über Förderzusagen**

Die Bewilligungsbehörde hat 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 im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ 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.

### **10.5.2**

#### **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.

### **10.5.3**

#### **Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung**

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

### **10.5.4**

#### **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.

## **10.6**

### **Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit**

#### **10.6.1**

##### **Baukontrolle, Bauausführung**

Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. Bauausführungen, die ohne 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.

#### **10.6.2**

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

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:

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

Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die öffentlich-geförderten Wohnungen nach den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorhaben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verändert, 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.

### **10.6.3**

#### **Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung**

Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen 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 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. Bei anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen. Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilligungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen. 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 (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3). Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

### **10.7**

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



### **10.7.1**

#### **Vordrucke**

Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt 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.

### **10.7.2**

#### **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.

## **10.8**

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

### **10.8.1**

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

#### **10.8.1.1**

##### **Allgemeines**

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

#### **10.8.1.2**

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

Bis zu dem in Nummer 10.2.4 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.

### **10.8.1.3**

#### **Darlehensverwaltung**

Nach dem in Nummer 10.2.4 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.

### **10.8.1.4**

#### **Abweichungen**

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

## **10.8.2**

### **Sicherung der bewilligten Darlehen**

#### **10.8.2.1**

##### **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. 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. Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

#### **10.8.2.2**

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

Sind Kommunen, Gemeindeverbände 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. Von einer

dinglichen Sicherstellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Weiterhin haben sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

### **10.8.2.3**

#### **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 oder der Berechtigte eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

## **11**

### **Schlussbestimmungen**

#### **11.1**

##### **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 öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfänge-

rin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Unterlagen, Belege und sonstigen Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

## **11.2**

### **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. Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 öffentlich-geförderte Wohnungen gegenständlich sind und die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.

## **11.3**

### **Sichtbarmachung von Fördervorhaben**

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation und auf einer Internetseite 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 sichtbar zu machen. 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.

## **11.4**

### **Übergangsregelung**

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:

1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 ([MBI. NRW. S. 312](#)),
2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 ([MBI. NRW. S. 337](#)) oder
3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5. September 2022.

## 11.5

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 ([MBI. NRW. S. 312](#)), die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 ([MBI. NRW. S. 337](#)) und die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5. September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.: 54.02.03.02 – 1 – 102285/2023) über die Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen außer Kraft.

- [MBI. NRW. 2024 S. 488](#)

# Anlagen

---

## Anlage 1 (Anlage)

[URL zur Anlage \[Anlage\]](#)