



Öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen

Förderjahr 2025

Aktuelle Förderrichtlinie (1. Januar 2025)



Unsere Ziele

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.

NEU 2025: Darüber hinaus berücksichtigt diese Richtlinie die Umsetzungserfordernisse aus Artikel 17 Absatz 15 der Richtlinie 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Abl. L, 2024/1275, 8.5.2024).

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.



**Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025
(FRL öff Wohnen NRW 2025)**

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
– 54.02.03.01-1-415/2025 –

Vom 29. Januar 2025

Inhaltsübersicht

1	Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen	4 – 15
2	Förderung von Mietwohnraum	16 – 39
3	Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	40 – 48
4	Modernisierungsförderung	49 – 65
5	Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende	66 – 76
6	Förderung von Gruppenwohnungen	77 – 81
7	Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	82 – 89
8	Bindungsverlängerung	90 – 92
9	Bindungserwerb	93 – 96
10	Verfahren	97 – 110
11	Schlussbestimmungen	111 – 114
Anlage 1	Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	115 - 123
Anlage 2	Dieser Anhang wird nicht im Ministerialblatt Nordrhein-Westfalen geführt: Bekanntmachung der Kommission über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel im Rahmen der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (17. Oktober 2024)	124 ff.

NEU 2025: Mit diesem Hinweis sind alle Änderungen in der Förderrichtlinie 2025 gegenüber 2024 gekennzeichnet. Des Weiteren finden Sie Erläuterungen zu den vorgenommenen Änderungen.



Der Förderzweck.

(Nummer 1.1.1)

¹Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

²Nach § 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.

NEU 2025: ³Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden: ⁴In 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.

Erläuterung zu NEU 2025:

Der bis zum 31. Dezember 2024 bestehende Modellversuch zum Erwerb von Bindungen wird mit dem Förderjahr 2025 beendet und als Regelförderbaustein aufgenommen. Zugleich werden Fördervereinfachungen auf Grund des durchgeführten Modellversuches mit dieser Förderrichtlinie vorgenommen (siehe Nummer 9 „Bindungserwerb“). Auf den Bericht an den Landtag (Drucksache-Nummer 18/3459) vom 13. Januar 2025 wird verwiesen.



Die Rechtsgrundlagen

(Nummer 1.1.2)

¹Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

1. den nachstehenden Regelungen,
2. dem WFNG NRW und
3. **NEU 2025:** Artikel 17 Absatz 15 der Richtlinie 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden kurz: Europäische Gebäuderichtlinie).

Erläuterung zu NEU 2025:

Der nationale Gesetzgeber hat zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Förderrichtlinie die „Europäische Gebäuderichtlinie“ vom 24. April 2024 (Richtlinie (EU) 2024/1275) nicht in das nationale Recht transformiert (im Folgenden kurz: EPBD).

Artikel 35 Absatz 1 Satz 3 EPBD sieht vor, dass die Mitgliedstaaten die Rechts- und Verwaltungsvorschriften in Kraft setzen, die erforderlich sind, um Artikel 17 Absatz 15 EPBD bis zum 1. Januar 2025 umzusetzen. Artikel 17 Absatz 15 EPBD sieht vor, dass die Mitgliedstaaten ab dem 1. Januar 2025 keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln mehr zur Verfügung stellen. Nach Artikel 13 Absatz 8 EPBD gibt die Europäische Kommission Leitlinien über die Frage heraus, was unter „mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel“ zu verstehen ist. Mit Datum vom 17. Oktober 2024 hat die Europäische Kommission eine „Bekanntmachung (...) über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel im Rahmen der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ veröffentlicht.

Auf Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen betrifft die Umsetzung der EPBD daher die Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2025“:

- Neubaustandard: BEG Effizienzhaus 55 unter – neu – Ausschluss von Förderungen zur Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln.
- Modernisierung: Die Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2024“ (und andere zu früheren Zeitpunkten) sahen bei der Modernisierungsförderung bereits unter Nummer 4.4.4 das Verbot der Förderung von auf Öl basierenden Heiz- und Warmwasseranlagen sowie von Nachtstromspeicherheizungen vor.



Dieses Verbot wird nun – in der Umsetzung der EPBD – ausgeweitet: „Nicht förderfähig ist die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie; dies gilt auch für Nachtstromspeicherheizungen. Hybride Heizungsanlagen sind nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind.“

- Die Bekanntmachung der Europäischen Kommission vom 17. Oktober 2024 mit Erläuterungen über „eigenständige und mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln“ und „hybriden Heizungsanlagen“ ist als Anlage 2 beigelegt.

²Die 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).

³Den 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. ⁴Die 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. ⁵Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

Kein Rechtsanspruch auf Förderung.

(Nummer 1.1.2)

⁶Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. ⁷Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.



Die baurechtlichen Anforderungen.

(Nummer 1.2)

¹Für 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); darüberhin-
ausgehende Anforderungen sind nicht
zu stellen.

²Die 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). ³Die 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).

⁴**Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen.**

⁵Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht. ⁶Diese Voraussetzung ist **NEU 2025: insbesondere** 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 fordert noch die vorläufige Untersagung nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 erklärt hat.

⁶Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.

Erläuterung zu NEU 2025:

- a) In Nummer 1.2 „Baurechtliche Anforderungen“ Satz 6 wurde das Wort „insbesondere“ eingefügt. Hintergrund sind laufende Austausche mit den am Bau Beteiligten im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Verbesserungen im Zusammenhang mit Aus- oder Aufbauten bei Bestandsgebäuden oder deren Umnutzung. Sofern es im Förderjahr 2025 zu dahingehenden bauordnungsrechtlichen Rechtsänderungen kommt, sollen diese von der Förderrichtlinie mit umfasst sein. Dies stellt das Wort „insbesondere“ sicher.



- b) Nicht in die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen 2025 wurde folgender Regelungsbestand aus der Förderrichtlinie 2024 übernommen: „Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig.“ Dieser Satz hatte in den Förderverfahren praktisch keine Relevanz, so dass dieser ersatzlos entfallen kann.

Die Einkommensgrenzen werden 2025 erhöht.

(Nummer 1.3)



¹Die für die Wohn- 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 13. November 2024 (MBL. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung beträgt aktuell

1. für einen 1-Personenhaushalt **23 540 Euro** (2024: 20 420 Euro) oder
2. für einen 2-Personenhaushalt **28 350 Euro** (2024: 24 600 Euro) Euro sowie

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person **6 530 Euro** (2024: 5 660 Euro).

²Für 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 6 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere **860 Euro** (2024: 740 Euro).

- ³Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 (MBL. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.



Der förderfähige Wohnraum.

(Nummer 1.4)

Förderfähig ist nur Wohnraum,

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

¹Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird. ²Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn. ³Nicht 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.

Der Vorhaben- beginn.

(Nummer 1.5)

⁴Die 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. ⁵Der 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. ⁶Für Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. ⁷Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn.

- ⁸Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen zulassen.



Voraussetzungen für Fördermittelempfängende nach § 9 WFNG NRW

(Nummer 1.6)

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

²Ein Erbbaurecht im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist dann von angemessener Dauer, wenn es mindestens 75 Jahre umfasst. ³Die 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. ⁴Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz: NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen.

- ⁵Bei einer Bestellung von Untererbbaurechten ist eine Förderung ausgeschlossen.

⁶Die 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.

⁷Soweit 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. ⁸Satz 6 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4.1 Satz 1 Ziffer 2. ⁹Bei 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.



Die Finanzierungsgrundsätze.

(Nummer 1.7)

Die Gesamtkosten.

(Nummer 1.7.1)



¹Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). ²Gesamtkosten 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.

³Abweichend 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 **NEU 2025:** abzüglich von Kaufpreisannteilen für Einbauten oder bewegliche Sachen sowie
2. bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.

⁴Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen. ⁵Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie öffentlich-geförderten Maßnahmen ist zulässig. ⁶Dabei darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

Erläuterung zu NEU 2025:

In Nummer 1.7.1 „Gesamtkosten“ wird im Hinblick auf die Eigentumsförderung klarstellend geregelt, dass von dem Kaufpreis bei dem Erst- oder Bestandserwerb Kaufpreisannteile für Einbauten oder bewegliche Sachen abzuziehen sind. Hintergrund waren Streitfälle im Zusammenhang mit dem (Mit-)Erwerb von Einbauküchen bei Bestandskäufen zum Zwecke der Selbstnutzung. Diese Einbauten oder der (Mit-)Erwerb beweglicher Sachen ist nicht Gegenstand der öffentlichen Förderung und ist daher aus einer möglichen Förderung herauszurechnen.



Die Eigenleistung.

(Nummer 1.7.2)

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

²Als 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.

³Abweichend 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.

⁴Selbsthilfeleistungen sind durch Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen. ⁵Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach den Nummern 4 und 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist keine Eigenleistung erforderlich.

- ⁶Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die erforderliche Eigenleistung stellen.



Bedingungen für Fremdmittel.

(Nummer 1.7.3)

¹Werden 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 Pro-
longation 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 fortschrei-
tende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

²Sollen 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 Grundschuldenverpflichtungserklärung abzugeben. ³Bei 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.

- ⁴Die 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.



Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld.

(Nummer 1.7.4)

¹Eine 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.

²Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt. ³Eine 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.

⁴Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro beträgt.

- ⁵Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.

Beihilferecht.

(Nummer 1.8)

¹Nach 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. ²Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.



Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel.

(Nummer 1.9)

¹Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Bauteilen sowie die CO₂-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt. ²Um zirkuläre Bauweisen zu fördern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr **2025** bei weiteren insgesamt bis zu zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die **Erstellung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses** für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden. ³Des 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.





Die Förderung von Mietwohnraum.

(Nummer 2 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Gegenstand der Förderung.

(Nummer 2.1)

¹Gefördert 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).

²Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. ³Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

Unsere Zielgruppen.

(Nummer 2.2)

¹Öffentlich-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**).



Die Ziele der Mietwohnraumförderung.

(Nummer 2.3)

¹Für den öffentlich-geforderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet.

²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geforderten Mietwohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre. ³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.

⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. ⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. ⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

⁷Im Falle der Übertragung der öffentlich-geforderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

- ⁸Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.

⁹Bei 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.

Die Belegungsbindung.

(Nummer 2.3.1 bis Nummer 2.3.1.2)



Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht

(Nummer 2.3.1.1)

¹Für den öffentlich-geforderten 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.

³Darüber 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.



Ersatzwohnraum (mittelbare Belegung) (Nummer 2.3.1.2)

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.

Die Mietbindung.

(Nummer 2.3.2)

¹In 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. ²Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich-geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. ³In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

Die Bewilligungsmieten bleiben 2025 unverändert zu 2024.

(Nummer 2.3.2.1)

¹Die monatliche Bewilligungsmiete für öffentlich-geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens



Mietniveau bei Kommunen mit	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1. Mietniveau M1 bis M3	6,50 Euro	7,55 Euro
2. Mietniveau M4	7,25 Euro	8,40 Euro
3. Mietniveau M4+ (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster)	7,85 Euro	9,00 Euro

- ²Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.

³Die 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. ⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. ⁵Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A.

Die mietvertraglichen Nebenleistungen.

(Nummer 2.3.2.2 bis Nummer 2.3.2.2.4)

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

Gemeinschaftsräume

(Nummer 2.3.2.2.1)

¹Für Gemeinschaftsräume (Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 3) darf mit den Mieterinnen und Mietern von öffentlich-geforderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden. ²Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen. ³Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.



Betreuungspauschale

(Nummer 2.3.2.2.2)

¹Neben 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. ²Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.

- ³Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz 2 Ausnahmen zulassen.

Garagen und Stellplätze

(Nuzmmer 2.3.2.2.3)

¹Garagen 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. ²Im 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.

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

(Nuzmmer 2.3.2.2.4)

¹Im 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.



Die Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen.

(Nummer 2.3.2.3)

Erhöhung der höchstzulässigen Miete (Nummer 2.3.2.3.1): ¹Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 2 Prozent. ²Der Erhöhungsbetrag ist jeweils auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Mieterhöhungen (Nummer 2.3.2.3.2): ¹Die 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. ²Bei 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.

Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 2.3.2.3.3): ¹Nach 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. ²Hierbei sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. ³Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

Betriebskosten, Kautions- und Erwerb von Geschäftsantei- len bei Genossen- schaften.

(Nummer 2.3.2.4)

¹Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) nach § 551 BGB erhoben werden.

²Bei 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



hige Wohnfläche ist nicht erforderlich. ³Bei 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. ⁴Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Die Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum.

(Nummer 2.4 bis Nummer 2.4.7)

<p>Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 2.4.1)</p>	<p>¹Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. ²Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. ³Sollen in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein. ⁴Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.</p>
<p>Geschossigkeit (Nummer 2.4.2)</p>	<p>¹Öffentlich-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. ²Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur auch eine <u>höhere Geschosszahl</u> zugelassen werden.</p>
<p>Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Nummer 2.4.3)</p>	<p>¹Zur 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.</p> <p>²Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass</p>



	<p>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.</p> <p>³Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen <u>kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen</u> von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.</p>
<p>Adressbildung und Erschlie- ßung (Nummer 2.4.4)</p>	<p>¹Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hausein- gänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufwei- sen und auffindbar sind.</p> <p>NEU 2025: ²Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berück- sichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (§ 3 der Ver- ordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW).</p> <p>Erläuterung zu NEU 2025: Die landesseitige SAN-VO NRW regelt auf Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die Pflicht zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für <u>Wohngebäude</u>, wenn zu de- ren Errichtung der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 ge- stellt wird. Die Landesverordnung beinhaltet in § 3 das zi- tierte Optimierungsgebot im Hinblick auf Dach- und Stell- platzflächen und dient als Hinweis für Bauherrschaften und Entwurfsvorlagenberechtigte.</p> <p>Hinweislich: Die SAN-VO NRW sieht ferner für Gebäude, bei denen die vollständige Erneuerung der Dachhaut nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird, das Eintreten von Pflichten vor.</p> <p>³Planungen 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 Mi- nisterium abzustimmen. ⁴Treppenhäuser und Gangerschließungen</p>



	sind natürlich zu belichten und zu belüften. ⁵ Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.
Grünfläche und Wohnumfeld (Nummer 2.4.5)	Grünfläche und Wohnumfeld (Nummer 2.4.5): ¹ Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. ² 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ ³Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird.
Wohnqualitäten und Grundrisse (Nummer 2.4.6)	¹ Förderfähig sind nur Wohnungen, <ol style="list-style-type: none"> 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.
Energetische Mindestanforderungen (Nummer 2.4.7)	¹ Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. NEU2025: Die Installation von eigenständig mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln wird nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie nicht gefördert. ³ Abweichend gelten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderungen nach Nummer 4.4.4 entsprechend. <p>Erläuterung zu NEU 2025: Nummer 2.4.7 Satz 2 dient der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie: Artikel 17 Absatz 15 EPBD sieht vor, dass</p>



	die Mitgliedstaaten ab dem 1. Januar 2025 keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln mehr zur Verfügung stellen. Nach Artikel 13 Absatz 8 EPBD gibt die Europäische Kommission Leitlinien über die Frage heraus, was unter „mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel“ zu verstehen ist. Mit Datum vom 17. Oktober 2024 hat die Europäische Kommission eine „Bekanntmachung (...) über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel im Rahmen der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ veröffentlicht (siehe Anlage 2).
--	--

Die Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen.

(Nummer 2.4.8)

¹Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 ist nur zulässig, wenn diese zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden.

²Dies 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.

³Die 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.

⁴Die 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,



Die Ziele der Eigentumsförderung.

(Nummer 3.3)

¹Das 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).

²Die 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. ³Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. ⁴Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist. ⁵Für 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. ⁶Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzuteilen.

Die Voraussetzungen für die Förderung von Eigentum.

(Nummer 3.4)

Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 3.4.1): ¹Gefördert 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.

²Der 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.

Tragbarkeit der Belastung (Nummer 3.4.2): ¹Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. ²Eine 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.

³Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

1. für einen Einpersonenhaushalt 990 Euro (bisher: 970 Euro),
2. für einen Zweipersonenhaushalt 1 270 Euro (bisher: 1 240 Euro) und
3. für jede weitere Person 320 Euro.

⁴Zu 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.

⁵Einkünfte 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. ⁶Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.

⁷Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen. ⁸Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. ⁹Zum 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.

¹⁰Die 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. ¹¹Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. ¹²Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden.

¹³Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):
 - a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 26,30 Euro/m²
 - b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 31,30 Euro/m²
 - c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 37,10 Euro/m²
2. Instandhaltungskosten



- a) Förderobjekte ab Baujahr 2004: 10,60 Euro/m²
- b) Förderobjekte ab Baujahr 1994: 13,45 Euro/m²
- c) Förderobjekte bis Baujahr 1993: 17,18 Euro/m² und

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

¹⁴Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. ¹⁵Bei 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. ¹⁶Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. ¹⁷Sind 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. ¹⁸Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

Förderausschluss (Nummer 3.4.3): ¹Eine 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.

²Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. ³Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn 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.

Erläuterung zu NEU 2025:

In der Förderrichtlinie 2024 war in Nummer 3.4.3 Satz 3 ein weiteres Beispiel aufgenommen wurde, ab wann eine „offensichtliche Nichtrechtfertigung“ für eine Förderung vorliegt. Dieses Beispiel wird in der Förderrichtlinie 2025 nicht fortgeführt. Hintergrund ist, dass die Bewilligungsbehörden der Regelung eine mangelnde Praxistauglichkeit adressiert haben. Entscheidend für einen Förderausschluss ist Nummer 3.4.3 Satz 2: Wenn offensichtlich die Förderung nicht gerechtfertigt ist, ist die Förderung ausgeschlossen.



Die Modernisierungsförderung.

(Nummer 4 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Gegenstand der Modernisierungs- förderung.

(Nummer 4.1)

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. ²Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

Die Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisie- rungsoffensive+.

(Nummer 4.1.1)

¹Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. ²Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Modernisierungsoffensive+“ feststellen. ³Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohnstandorte zielen. ⁴Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots,



Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung. ⁵Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.

Der Förderausschluss.

(Nummer 4.1.2)

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,
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 oder
7. **NEU 2025:** die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie.



Unsere Zielgruppe.

(Nummer 4.2)

¹Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. ²Für die Zweckbindung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.

Die Ziele der Modernisierungsförderung.

(Nummer 4.3)

¹Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. ²Abweichend 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. ³Für öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. ⁴Abweichend 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. ⁵Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

Die Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum.

(Nummer 4.3.1)



¹Für 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. ²Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. ³Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten. ⁴Wird 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. ⁵In 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.

Die Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum.

(Nummer 4.3.2 bis Nummer 4.3.2.2)

¹Für 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.

²Die 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.

³Im 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. ⁴Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.



Bewilligungsmiete (Nummer 4.3.2.1):

¹Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete). ²Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. ³Es 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.

⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. ⁵In der Förderzusage sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietungen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrunde zu legen sind.

⁶Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 ff. angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten. ⁷Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der Wohnflächen erfolgen. ⁸Abweichend 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.

Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung (Nummer 4.3.2.1.1):

¹Bei 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 Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.

²Für 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.

³Eine 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.

⁴Zur Berechnung der Energiekosteneinsparung sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. ⁵Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde. ⁶Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage.



⁷Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. ⁸Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen. ⁹Werden 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.

Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen (Nummer 4.3.2.1.2):

¹Für 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. ²Für 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.

³Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. ⁴In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.

Erläuterung zu NEU 2025:

Der bisher in Satz 3 verortete Bezug zu § 556d BGB („zulässige Höhe bei Mietbeginn“) wurde in die Förderrichtlinie 2025 nicht übernommen. Der Verweis hat vor Ort den Eindruck erweckt, die Vorgaben des § 556d BGB (maximal 10 Prozent über Vergleichsmiete) gelte bei dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau immer und nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten. § 556d BGB kann nur dort gelten, wo ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach der Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgestellt wurde. Bitte beachten Sie das Inkrafttreten der Neufassung der Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 01. März 2025.

Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete) (Nummer 4.3.2.2):

¹Für 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.



²Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1. ³Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.

Die Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung.

(Nummer 4.3.3)

¹Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint. ²Nummer 3.4.2 gilt entsprechend. ³Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen.

⁴Unberücksichtigt 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.

⁵Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37 der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift vom 28. Juni 2017 (BANz AT 10.07.2017 B5) in der jeweils geltenden Fassung.



Die Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung.



(Nummer 4.4)

<p>Allgemeine Voraussetzungen</p> <p>(Nummer 4.4.1)</p>	<p>¹Die 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).</p> <p>²Im Falle von <u>Mietwohnungen</u> gilt <u>zusätzlich</u>, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietbar sein müssen.</p>
<p>Geschossigkeit bei Mietwohnraum</p> <p>(Nummer 4.4.2)</p>	<p>¹Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden <u>Wohngebäuden mit höchstens sechs Vollgeschossen</u> bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich- gefördert modernisiert werden.</p> <p>²Die Förderung von <u>Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen</u> 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.</p>
<p>Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum</p> <p>(Nummer 4.4.3)</p>	<p>¹Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. ²Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. ³Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen.</p>
<p>Energetische Mindestanforderungen</p> <p>(Nummer 4.4.4)</p>	<p>¹Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. ²Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu führen. ³Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmä-</p>



	<p>ler sind oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden.</p> <p>⁴Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen.</p> <p>⁵NEU 2025: Nicht förderfähig ist die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie; dies gilt auch für Nachtstromspeicherheizungen.</p> <p>⁶NEU 2025: Hybride Heizungsanlagen sind nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind.</p> <p>Erläuterung zu NEU 2025:</p> <p>In Nummer 4.4.4 „Energetische Mindestanforderungen“ werden Änderungen zur Umsetzung des europarechtlich vorgesehenen Förderverbotes von eigenständigen mit fossilen Energien betriebenen Heizkesseln vorgenommen.</p> <p>Nummer 4.4.4 stellt darüber hinaus – in Anwendung der Bekanntmachung der Europäischen Kommission vom 17. Oktober 2024 (siehe Anlage 2) – klar, dass „hybride Heizungsanlagen nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig (sind), wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind.“</p> <p>Ein Hybridheizkessel kombiniert verschiedene Heiztechnologien, um die Effizienz und Flexibilität zu maximieren. Zum Beispiel kann eine Pelletheizung mit einer Solaranlage, einer Wärmepumpe oder anderen Heizsystemen kombiniert werden, um eine Hybridheizung zu bilden.</p> <p>Da Holzpellets aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden, gelten sie als erneuerbare Energiequelle und sind eine umweltfreundlichere Alternative zu fossilen Brennstoffen wie Kohle, Öl und Gas.</p>
--	--



 Nachweis der Energieeffizienz (Nummer 4.4.4.1)	<p>¹Die 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.</p> <p>²Abweichend 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.</p>
 Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung (Nummer 4.4.4.2)	<p>Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.</p>

Die förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen.

(Nummer 4.4.5)

¹Förderfähig 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, **NEU 2025:** Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als zehn Stellplätzen, 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.

²Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden.

- ³Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz 5 Satz 2 WFNG NRW).

⁴Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.

⁵Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

⁶**NEU 2025:** Nicht förderfähig sind Bau- und Baunebenkosten zur Erfüllung des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) in der jeweils geltenden Fassung.

Erläuterung zu NEU 2025:

In Nummer 4.4.5 Satz 1 Nummer 1 „Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen“ wird klargestellt, dass zur Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung oder eines Wohngebäudes auch Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als zehn Wohnungen öffentlich gefördert werden kann.

Im Rahmen der bisherigen Nummer 4.4.5 (Modernisierungsförderung) der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2024“ war – zur Erhöhung des Gebrauchswertes des Wohnraumes oder eines Wohngebäudes – beispielhaft auch eine Leerrohrverkabelung für Elektromobilität förderfähig. Mit der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2025“ wird in Nummer 4.4.5 Satz 6 klargestellt, dass Bau- und Baunebenkosten zur Erfüllung des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) in der jeweils geltenden Fassung nicht förderfähig sind: Dies betrifft im Rahmen von Modernisierungsvorhaben das Schaffen von Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei mehr als zehn Stellplätzen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als zehn Stellplätzen öffentlich gefördert werden kann.



Installation von Photovoltaik.

(Nummer 4.4.5.1)

¹Die 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.

²Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem.

Die Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit.

(Nummer 4.4.5.2)

¹Gefördert 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 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: VV TB NRW). ²Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. ³Dabei 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. ⁴Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.

⁵Dabei ist die Modernisierung von Badezimmern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung. ⁶Dafür sind bodengleiche Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. ⁷Ohne bodengleichen Duschplatz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig. ⁸Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von höchstens zwei Zentimetern. ⁹Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgetauscht wird.



Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau.

(Nummer 4.4.5.3)

¹Die 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.

²Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 4.5)



Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze (Nummer 4.5.1):

¹Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-nebenkosten. ²Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. ³Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. ⁴Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).



Mehrfache Förderung (Nummer 4.5.2):

¹Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden. ²Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.

Berechnung der Förderdarlehen (Nummer 4.5.3):


¹Als 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. ²Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. ³Werden 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. ⁴Werden 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). ⁵Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

Die Bedingungen der Förderdarlehen.

(Nummer 4.5.4)

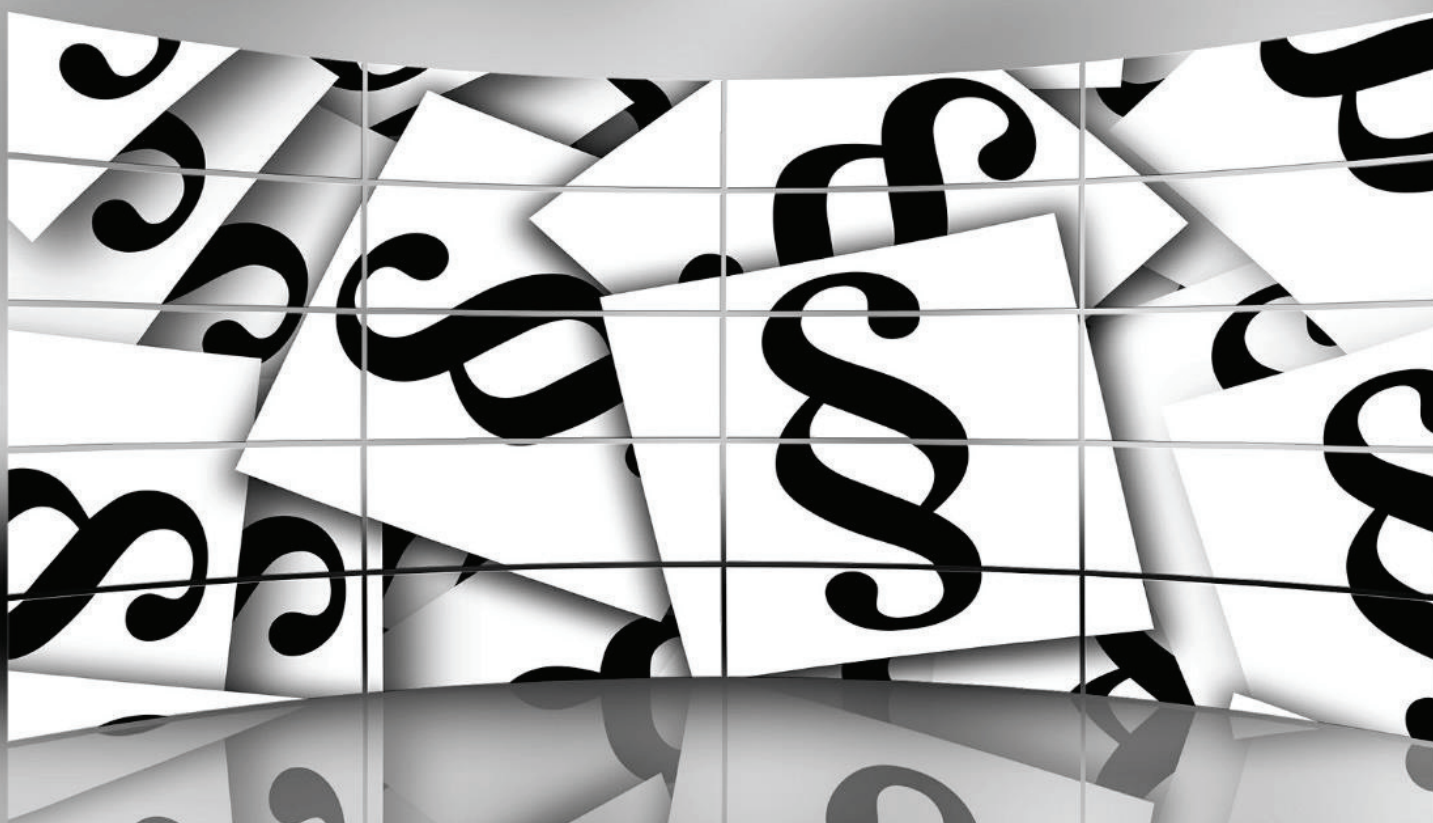
Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge (Nummer 4.5.4.1)	<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung. <p>²Abweichend 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</p>
---	---



	nach weiteren 10 Jahren auf Grundlage des dann gültigen Basiszins-satzes verzinst wird. ³ Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Ver-waltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.
Tilgungsnach- lass (Nummer 4.5.4.2)	<p>¹Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger Tilgungsnach-lass gewährt. ²Der Tilgungsnachlass beträgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abge-setzt. ⁴Werden 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.</p>
 Zusätzliche Tilgungsnachlässe für	
Energieeffizienz (Nummer 4.5.4.2.1)	<p>¹Der 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 <u>BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard</u> erreicht.</p> <p>²Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmever-sorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Hei-zung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Ge-bäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energie ge-deckt wird. ³Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bi-lanziell ausgleichen (<u>Netto-Null-Standard</u>). ⁴In Betracht kom-men für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.</p>



ökologisches Dämmen (Nummer 4.5.4.2.2)	¹ Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. ² Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.
30-jährige Zweckbindung (Nummer 4.5.4.2.3)	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.
Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit (Nummer 4.5.4.2.4)	¹ 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. ² Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.
Tilgung (Nummer 4.5.4.3)	Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.
Fälligkeit (Nummer 4.5.4.4)	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.



Das Verfahren.

(Nummer 10 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Der Förderantrag.


(Nummer 10.1)

	Einreichung (Nummer 10.1.1)
	<p>¹Förderanträge 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. ²Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.</p>
	Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage (Nummer 10.1.2)
	Allgemeines (Nummer 10.1.2.1)
	<p>¹Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.</p> <p>²Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen.</p> <p>³Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>⁴Die Bewilligungsbehörde prüft nicht die Voraussetzungen nach Nummer 1.7.4 Satz 3 und 4; dies obliegt der NRW.BANK.</u> <p>⁵Soweit 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. ⁶Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag erforderlich ist.</p>



	<p>Verfahren bei dem Erwerb von Bindungen (Nummer 10.1.2.2)</p>
	<p>¹Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen. ²Hierbei ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden. ³Die 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.</p>
	<p>Kreditentscheidung durch die NRW.BANK (Nummer 10.1.2.3)</p>
	<p>¹Das 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.</p> <p>²Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag. ⁵Soweit 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.</p> <p>⁶Für 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. ⁷Anschließende Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>⁸Bei 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.</p>



	Denkmalschutz (Nummer 10.1.2.4)
	Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung 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.

Die Förderzusage.

(Nummer 10.2)

Allgemeines (Nummer 10.2.1):

¹Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der Förderzusage auf vorgeschriebenem Vordruck. ²Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.

³Die 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,
2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung und
3. **NEU 2025:** unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung der NRW.BANK.

⁴Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde nach Satz 1 werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.

Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen (Nummer 10.2.2):

¹In 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.

²Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch Bescheid.



Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung (Nummer 10.2.3):

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.

Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf (Nummer 10.2.4):

¹Die 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. ²Mit 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. ³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

Ausschluss erneuter Förderungen (Nummer 10.2.5):

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

Bewilligungsschlussstermin (Nummer 10.2.6):

¹Als Bewilligungsschlussstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt. ²Der Termin zur Vorlage bei der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.

Der Verwaltungskostenbeitrag.

(Nummer 10.3)

Grundsatz (Nummer 10.3.1):

¹Für 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. ²Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entsprechend.

Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn (Nummer 10.3.2):



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

Die Auszahlung der Förderdarlehen.

(Nummer 10.4)



Förderdarlehen nach Nummer 2 (Mietwohnungsneubau), 5 (Neubau von Auszubildenden- und Studierendenwohnen), 6 (Gruppenwohnungen) und 7 (Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot) (Nummer 10.4.1)

¹Die 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.

²**NEU 2025:** Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird 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.



Förderdarlehen nach Nummer 3 (Eigentumsförderung)

(Nummer 10.4.2)

¹Die 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.



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

³Bei dem Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt.

⁴Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. ⁵Sofern 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.



Förderdarlehen nach Nummer 4 und 5 (Modernisierung)

(Nummer 10.4.3)

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.



Festbetragszuschuss nach Nummer 9 (Bindungserwerb)

(Nummer 10.4.4)

Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, nachdem die Förderzusage erteilt und der NRW.BANK durch die Bewilligungsbehörde eine Abschrift hiervon übersandt wurde.



Auszahlungsverfahren

(Nummer 10.4.5)

¹Die 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.

²Im Falle einer Modernisierungsförderung zahlt die NRW.BANK die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.



³Sollte 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.

Die Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage.

(Nummer 10.5)

Unterrichtung über Förderzusagen (Nummer 10.5.1):

¹Die 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. ²Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Abwicklung des Förderverfahrens über das Förderportal „WohnWeb“ die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. ³Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW (Nummer 10.5.2):

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.

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung (Nummer 10.5.3):

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



Auskunftspflicht (Nummer 10.5.4):

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.

Die Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit.

(Nummer 10.6)



Baukontrolle, Bauausführung (Nummer 10.6.1)

¹Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. ²Bauausführungen, 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.



Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummer 2, 3, 5, 6 und 7 (Nummer 10.6.2)

¹Die 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.

²Die 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. ³Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorhaben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. ⁴Hat 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. ⁵Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.



Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung (Nummer 10.6.3)

¹Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.

- ²Die 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.
- ³Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen.

⁴Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgegeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung.

- ⁵Bei anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 30 000 Euro hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung zu überzeugen.
- ⁶Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilligungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen.

⁷Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. ⁸Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3).

⁹Die 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.



Die Vordrucke, Ausnahmege- nehmigung der NRW.BANK.

(Nummer 10.7)

Vordrucke (Nummer 10.7.1):



¹Soweit 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. ²Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

Ausnahme genehmigungen der NRW.BANK (Nummer 10.7.2):

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.

Die dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensver- waltung.

(Nummer 10.8)

	Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen (Nummer 10.8.1)
	Allgemeines (Nummer 10.8.1.1)




	¹ Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK. ² NEU 2025: Die NRW.BANK informiert das für Wohnungswesen zuständige Ministerium monatlich auf geeignetem Wege über Förderzusagen nach Nummer 10.5.1. ³ Sofern das für Wohnungswesen zuständige Ministerium Vorgaben den Inhalt und das Verfahren betreffend vornimmt, sind diese zu beachten.
	Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße (Nummer 10.8.1.2)
	¹ 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. ² Danach entscheidet die NRW.BANK.
	Darlehensverwaltung (Nummer 10.8.1.3)
	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.
	Abweichungen (Nummer 10.8.1.4)
	Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.
	Sicherung der bewilligten Darlehen (Nummer 10.8.2)
	Abstraktes Schuldversprechen (Nummer 10.8.2.1)
	¹ 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.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ²Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. <p>³Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe. ⁴Vorrangig eingetragene Grundpfandrechte werden im Rahmen der Kreditentscheidung durch die NRW.BANK berücksichtigt; sollte sich aus Risikogesichtspunkten (Teil-)Löschungsbedarf ergeben, teilt die NRW.BANK dies der Bewilligungsbehörde bei ihrer Rückmeldung zu den persönlichen Voraussetzungen (als Auflage zur Kreditentscheidung) mit.</p> <p>⁵Sofern 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.</p> <p>⁶Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.</p>
	<p>Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen (Nummer 10.8.2.2)</p>
	<p>¹Sind <u>Kommunen, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften</u> Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.</p> <p>²Entsprechendes gilt für <u>Studierendenwerke</u> als Anstalten öffentlichen Rechts.</p> <p>³Von einer dinglichen Sicherstellung kann ebenfalls im Falle einer <u>Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung</u> 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.</p> <p>⁴Weiterhin 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.</p>



	Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht (Nummer 10.8.2.3)
	<p>¹Der 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.</p> <p>²Voraussetzung 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 Real-last 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.</p> <p>³Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.</p> <p>⁴Ein 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 Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.</p>

Förderung von Modernisierung von Eigentum 2025

Fördergegenstand Förderart	Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum zinsgünstiges Annuitätendarlehen mit Tilgungsnachlass
generelle Fördervoraussetzungen	Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungen bzw. Gebrauchswertverbesserungen
Individuelle Fördervoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Einkommen des Haushaltes liegt innerhalb der Grenzen der Einkommensgruppen A oder B - Die Belastungen erscheinen auf Dauer tragbar
Förderfähige Maßnahmen (beispielhaft)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Gebrauchswertes - Einsparen von Endenergie - Klimaanpassungsmaßnahmen - Neuschaffung von Wohnraum durch Zusammenlegen, Neuaufteilen oder Umnutzung von Gewerberäumen - PV-Anlagen - Abbau von Barrieren (bodengleicher Duschplatz)
Darlehenshöhe und Tilgungsnachlass	<p>Das Darlehen umfasst 100 % der Modernisierungskosten. Instandhaltungskosten werden ebenfalls gefördert, sofern ihr Anteil an den Gesamtkosten weniger als 50 % beträgt.</p> <p>Ggf. muss Vermögen eingesetzt werden, wenn dieses oberhalb der Freibeträge liegt. Das Vermögen reduziert das Förderdarlehen.</p> <p>Tilgungsnachlass Einkommensgruppe A: 25 % Einkommensgruppe B: 15 % Jeweils zusätzliche 5 % bei Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 85, 70 und 55 sowie Netto-Null-Standard und der ausschließlichen Verwendung ökologischer Dämmstoffe</p> <p>Bei individuellen Maßnahmen für Menschen mit Schwerbehinderung oder beträgt der Tilgungsnachlass 50 %</p>
Zinsen, VKB und Tilgung	<p>Zins: 0,0 % p.a. für die ersten 5 Jahre 0,5 % p.a. bis Ende der Zweckbindung anschließend 2 % oberhalb des dann geltenden Basiszinssatzes</p> <p>Verwaltungskostenbeitrag: 0,0 % p.a. für die ersten 3 Jahre, anschließend 0,5 % p.a.</p> <p>Tilgung: 2,0 % p.a.</p>
Auszahlungsraten	<p>20 % bei Vorlage aller Unterlagen bei der NRW.BANK, 30 % Beginn der Maßnahmen, 30 % Abschluss der Maßnahmen, 20% Abschluss des Kostennachweisverfahren</p>
Verwaltungsgebühr	1,0 % der Darlehenssumme, mind. 230 €
Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung Ihres Vorhabens 2. Einreichen von Kostenvoranschlägen sowie Einkommensunterlagen 2. Ortsbesichtigung 3. Antragsstellung

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen 2025

Übersicht der wichtigsten Informationen

Fördergegenstand	Gewährung von zinsgünstigen Baudarlehen für die Modernisierung und den Umbau von Mietwohnraum gegen Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
Förder- voraussetzungen	Die Fördervoraussetzungen sind u.a. <ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung der Gesamtkosten ist gesichert - kein Förderausschluss nach Nr. 4.1.2 FRL öff Wohnen - ggf. besondere Voraussetzungen bei hochverdichteten Wohnanlagen
Mietpreis- und Belegungsbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (Einkommensgruppe A oder B) - Bindungsdauer 25 oder 30 Jahre - Miethöhe ist individuell unterschiedlich (siehe Nr. 4.3.2 FRL öff Wohnen) <p>Berücksichtigung von Tragbarkeit für die Mietenden und tatsächlicher Wohnwert (Nr. 4.3.2.1 FRL öff Wohnen)</p> <p>Begrenzung auf max. 8,40 Euro je m² Wohnfläche zzgl. Energieeinsparung von max. 0,60 € je m² Wohnfläche und Boni bei höheren Effizienzhausstufen oder Netto-Null-Standard von max. 1,00 € je m² Wohnfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung um 2,0 % p.a. bezogen auf die Bewilligungsmiete möglich <p>ggf. Mietkürzung, falls Maßnahmen der Energieeinsparung nicht erfolgen (Nr. 2.3.2.3, 4.3.2.1.1 FRL öff Wohnen)</p>
Darlehenshöhe	Bis zu 100% der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten max. 220.000 Euro je Wohnung, Bagatellgrenze 5.000,00 Euro / Wohnung
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Modernisierungskosten mindestens 50% der Gesamtkosten betragen - Mehrfachförderung von Einzelmaßnahmen bis zur Höhe von 220.000 € je Wohnung möglich - Kostennachweis nach Vordruck erforderlich - Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten durchzuführen
Zinsen	0,0 % p.a. für die ersten 5 Jahre, danach 0,5 % p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung danach marktübliche Verzinsung
VKB	laufender Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. 0,5 % p.a. vom Restdarlehen ab dem 3. Jahr nach Leistungsbeginn
Tilgung	2,0 % p.a.
Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)	25 % (Einkommensgruppe A), 15 % (Einkommensgruppe B) auf das gewährte Darlehen erhöhter Tilgungsnachlass: Zusätzlich bis zu 30 % bei besonderen energetischen Maßnahmen / längeren Zweckbindungen (Nr. 4.5.4.2 FRL öff Wohnen) 50 % auf Darlehensanteile für den Abbau von Barrieren bei Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit (siehe Nr. 4.5.4.2.4 FRL öff Wohnen)
Auszahlungsraten	20 % nach Vorlage aller Unterlagen nach Auszahlungsverzeichnis 30 % bei Maßnahmenbeginn 30 % nach Fertigstellung der Maßnahmen 20 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises
Sonstiges	Für die Erteilung der Förderzusage wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,0 % bei Darlehen bis zu 1 Millionen Euro, mindestens 230 Euro von 0,6 % bei Darlehen von mehr als 1 Millionen Euro erhoben
Technische Voraussetzungen	siehe Kataloge der förderfähigen Maßnahmen je nach Art der Modernisierung gem. Nr. 4.4 FRL öff Wohnen / Mindeststandard BEG Energieeffizienzhaus 100 Standard

Modernisierungsförderung des Landes NRW

André Niehaus

Saskia Dördelmann

Dortmund, den 09.04.2025

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen





Systematik Förderfähige Maßnahmen

Agenda



Förderung von selbstgenutztem
Wohneigentum



Förderung von Mietwohnungen



Letzte Fragen und Diskussion



Systematik der Förderung

Wer macht was?

- Bewilligungsbehörde ist die Stadt Dortmund
- Darlehensverwaltung erfolgt durch die NRW.BANK

Förderart

- Kostenabhängiges Darlehen
- Tilgungsnachlass von mindestens 15 %
- Zweckbindung während der Zinsbindung

Höhe des Förderdarlehens

- Bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- Maximal 220.000 EUR je Wohneinheit
- Darlehenshöhe ist abhängig von den Kosten der förderfähigen Maßnahmen



Beispiel – Förderfähige Maßnahmen

Posten	Kosten
Fenster austauschen	10.000 €
Einbau ebenerdige Dusche	4.000 €
Fliesen im Badezimmer	8.000 €
Böden	20.000 €
Streicharbeiten (Material) (Arbeit)	3.000 €
	4.000 €
Dekorativer Gas-Kamin	8.000 €
Summe	57.000 €



Was sind förderfähige Maßnahmen?

Modernisierungen

Verbessern, Wert erhöhen

Barrierefreiheit

Duschplätze müssen
bodengleich sein
max. 2 cm Kante

Einbruchsschutz

Klimaanpassung

Energieeinsparung

- Nur von Fachunternehmen durchzuführen
- Türen max. 2 cm Schwelle

Wohnumfeld
zeitgemäße digitale
Infrastruktur

PV-Anlagen

Anteilige Nutzung
durch Bewohner*innen

E-Mobilität

Wasserverbrauch

Um- und Ausbau



Was sind Instandsetzungen?



Sonstige Instandsetzungen können auch gefördert werden, soweit sie weniger als 50 % der Gesamtkosten ausmachen

Werden Instandsetzungen durch Modernisierungen verursacht, werden sie den Modernisierungen zugezählt



Nicht-Förderfähige Maßnahmen

Ausstattung
(Möbel)

Eigenständige, mit
fossilen Brennstoffen
betriebene Heizkessel

Hybridheizungen
muss zum Großteil
mit erneuerbarer
Energie betrieben
werden

Maßnahmen, denen
planungs- oder
baurechtliche
Belange
entgegenstehen

Ladeinfrastruktur für
mehr als 10
Stellplätze
(vgl. GEIG)

Wohngebäuden mit
Missständen oder
Mängeln

Bergschadensverzicht
wurde vereinbart

Der Wert Ihrer Arbeit
(Selbsthilfe)

Nicht-förderfähige Maßnahmen müssen im Förderantrag dargestellt werden.
Für sie muss die Finanzierung auf eine andere Art gesichert werden.



Beispiel – Förderfähige Maßnahmen

Posten	Kosten	Kategorie	Fördermittel
Fenster austauschen	10.000 €	Modernisierung	✓
Einbau ebenerdige Dusche	4.000 €	Modernisierung	✓
Fliesen im Badezimmer	8.000 €	Mod-Bedingte Instandsetzung	✓
Böden	20.000 €	Instandsetzung	✓
Streicharbeiten (Material) (Arbeit)	3.000 €	Instandsetzung	✓
	4.000 €	nicht förderfähig	x
Dekorativer Gas-Kamin	8.000 €	nicht förderfähig	x
Summe	57.000 €		



Grundsätzlich

- EK-Gruppe A: 25 %
- EK-Gruppe B: 15 %

Energieeffizienzstandard

- Jeweils + 5% bei Erreichen
- BEG 85
- BEG 70
- BEG 55
- + 5 % bei Erreichen des Netto-Null-Standards

Weitere

- Ökologisches Dämmen +5%
- Individuelle Maßnahmen bei Schwerbehinderung: 50 %
- Mietwohnungsbau: Bei 30 Jahren Zweckbindung +5%



Verfahren





Systematik
Förderfähige Maßnahmen



Förderung von Wohneigentum



Förderung von Mietwohnungen



Letzte Fragen und Diskussion

Allgemeine Voraussetzungen





1. Einkommen feststellen

- Prognose der kommenden 12 Monate

2. Einkommen bereinigen

- Werbungskosten
- Pauschalen für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung
- Weitere Freibeträge

3. Gegenüberstellung Einkommensgrenze

- Bereinigtes Einkommen < Einkommensgrenze:
→ Einkommensgruppe A (25 % Tilgungsnachlass)
- Übersteigt das bereinigte Einkommen die Einkommensgrenze um max. 40 %
→ Einkommensgruppe B (15 % Tilgungsnachlass)



1. Kategorisierung der geplanten Maßnahmen

- Modernisierungsmaßnahmen
- Durch Modernisierung verursachte Instandsetzungsmaßnahmen
- Sonstige Instandsetzungen
- Nicht förderfähige Maßnahmen

2. Baunebenkosten

3. Selbst durchgeführte Maßnahmen (Selbsthilfe)

4. Individuelle Maßnahmen bei Schwerbehinderung



5. Berechnung des Förderdarlehens

Posten	Kosten	Kategorie	Fördermittel
Fenster austauschen	10.000 €	Modernisierung	10.000 €
Einbau ebenerdige Dusche	4.000 €	Modernisierung	4.000 €
Fliesen im Badezimmer	8.000 €	Mod Bedingte Instandsetzung	8.000 €
Böden	20.000 €	Instandsetzung	20.000 €
Streicharbeiten (Material) (Arbeit)	3.000 €	Instandsetzung	3.000 €
	4.000 €	nicht förderfähig	0 €
Dekorativer Gas-Kamin	8.000 €	nicht förderfähig	0 €
Summe	57.000 €		



5. Berechnung des Förderdarlehens

Kategorie	Kosten	Fördermittel
Modernisierung Fenster, Dusche, Fliesen	22.000 €	22.000 €
Instandsetzung Böden, Material Streichen	23.000 €	22.000 €
nicht förderfähig Selbsthilfe Streichen, Kamin	12.000 €	0 €
	57.000 €	44.000 €

Maximal
50 %

Allgemeine Voraussetzungen

Finanzierung



Kategorie	Kosten	Fördermittel
Modernisierung Fenster, Dusche, Fliesen	22.000 €	22.000 €
Instandsetzung Böden, Material Streichen	23.000 €	22.000 €
nicht förderfähig Selbsthilfe Streichen, Kamin	12.000 €	0 €
	57.000 €	44.000 €



Kosten

57.000 €

Fördermittel

44.000 €

Selbsthilfe

4.000 €

Finanzierungslücke

9.000 €

Allgemeine Voraussetzungen

Finanzierung



Kosten

57.000 €

Fördermittel

44.000 €

Selbsthilfe

4.000 €

Eigenkapital/Darlehen

9.000 €



Vermögen ist vorrangig einzusetzen
(wenn die Gesamtkosten mehr als 30.000 € betragen)

Freibeträge

1-Personenhaushalt:	40.000 €
2-Personenhaushalt:	55.000 €
Für jede weitere Person:	15.000 €

Das Vermögen reduziert das Förderdarlehen.



1. Netto-Einkommen feststellen

- Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse
- Abzug von weiteren Belastungen

2. Feststellen der Objektbelastungen

- Instandhaltungs- und Betriebskosten
- Finanzierungskosten

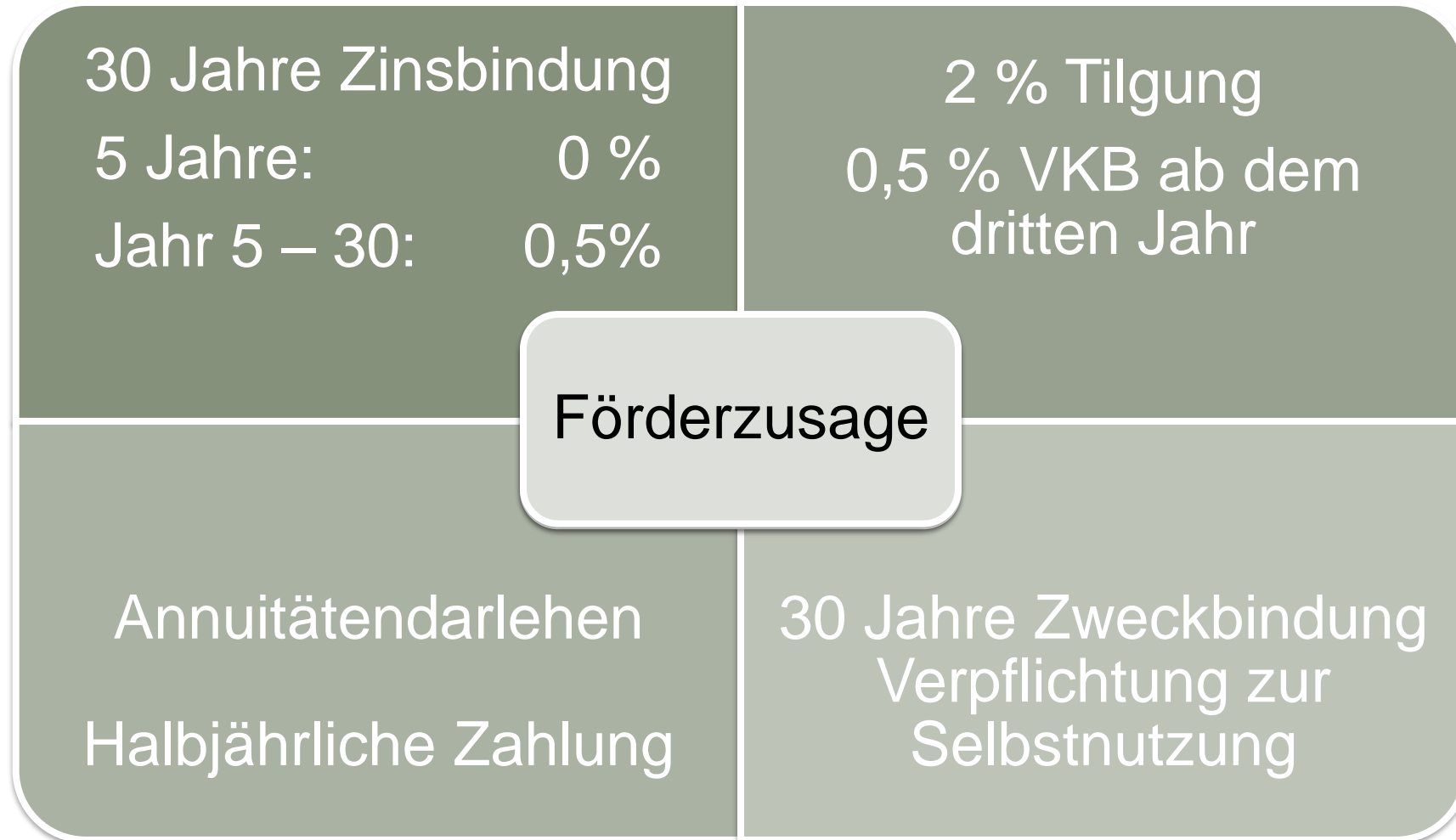
3. Nach Abzug der Objektbelastung muss der Mindestrückbehalt verbleiben

Allgemeine Voraussetzungen





Darlehenskonditionen und Zweckbindung





Systematik
Förderfähige Maßnahmen



Förderung von Wohneigentum



Förderung von
Mietwohnungen



Letzte Fragen und Diskussion



Chancenprüfer



**Systematik
Förderfähige Maßnahmen**



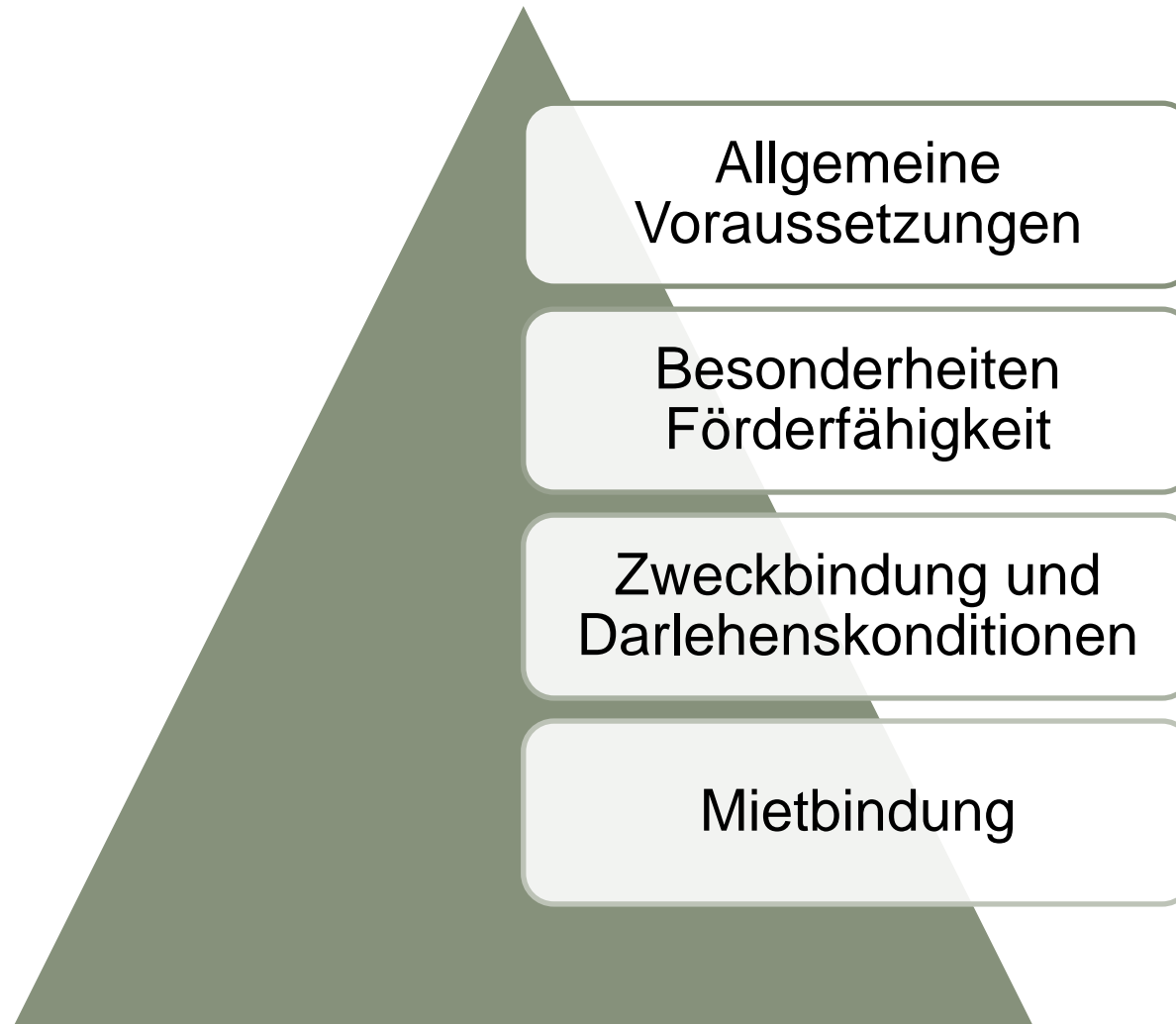
**Förderung von
Wohneigentum**



**Förderung von
Mietwohnungen**

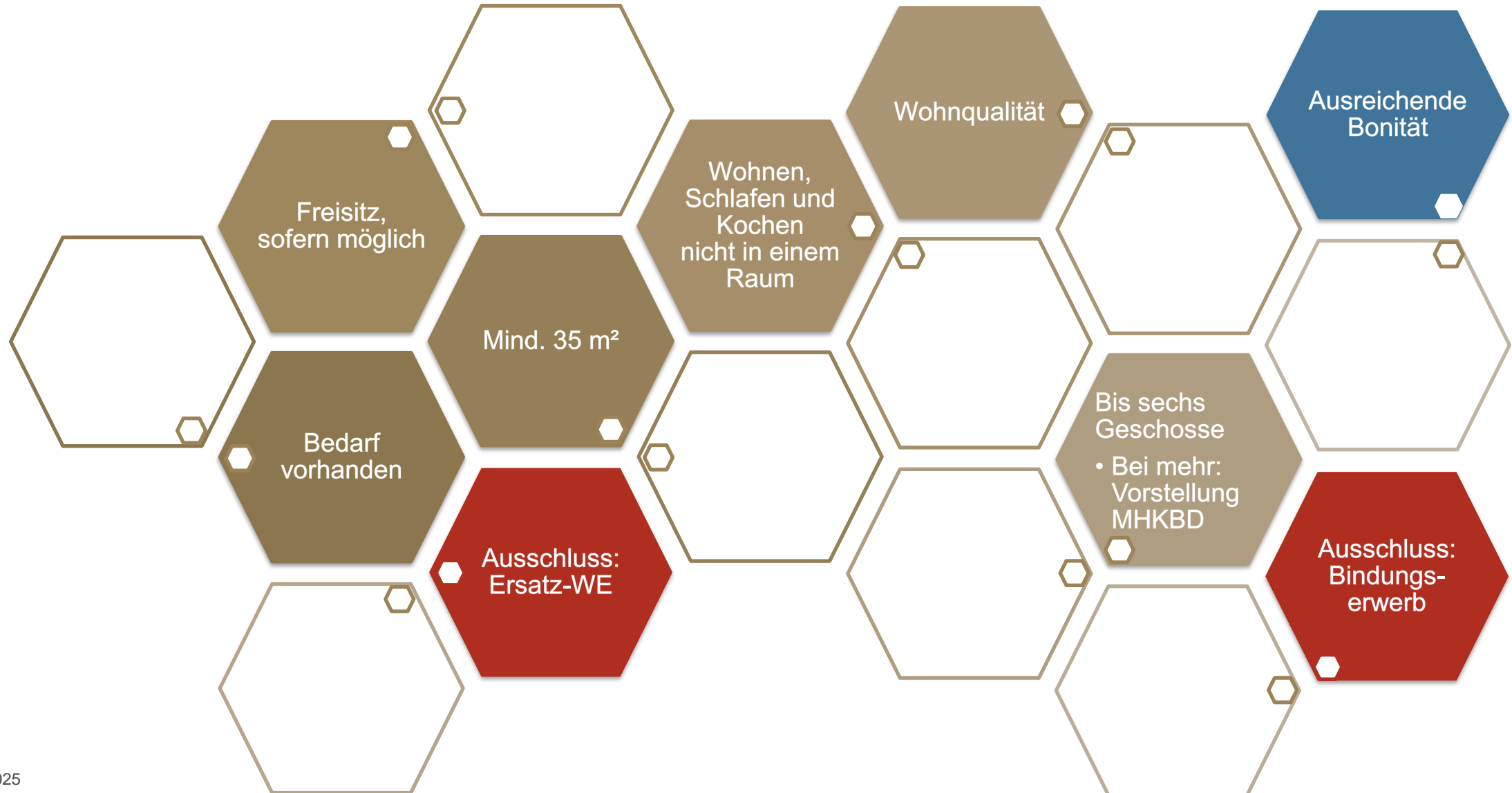


Letzte Fragen und Diskussion





Allgemeine Voraussetzungen





Besonderheiten Förderfähigkeit

Energieeffizienzmaßnahmen



☐ Energetische Einzelmaßnahmen müssen die Anforderungen der BEG EM erfüllen

☐ Nur förderfähig, wenn mind. BEG 100 erreicht wird
• Denkmäler sind ausgenommen

PV-Anlagen



☐ Nur förderfähig, zur Erzeugung von Mieterstrom oder

☐ Zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung

Kostenaufteilung



☐ Werden nur einzelne WE im Objekt gefördert modernisiert, werden die Kosten nur anteilig anerkannt

☐ Bspw. Gemeinschaftsflächen, Dach, Gebäudehülle



Zweckbindung und Darlehenskonditionen



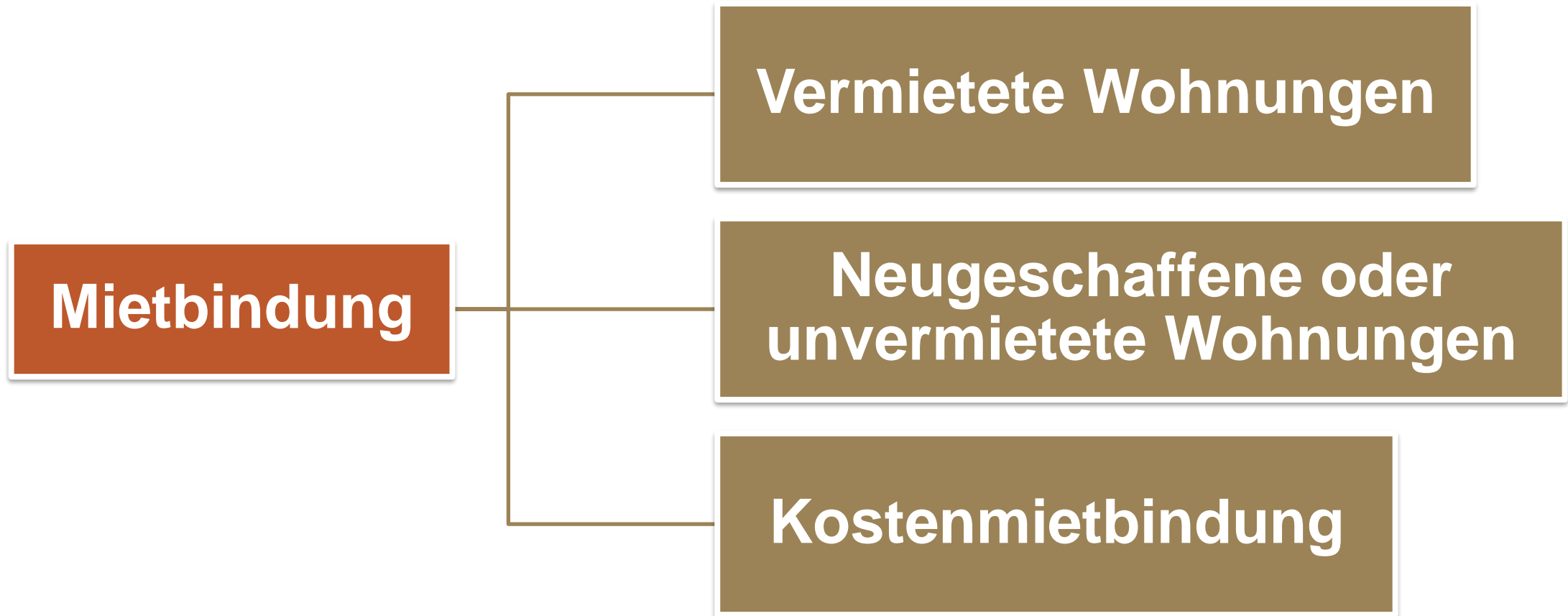
Zweckbindung

- Allgemeine Belegungsbindung
- Wohnungsbesetzungsrecht
- Bestandsmietende sind ausgenommen
- Wahlweise 25 oder 30 Jahre
- Vorzeitige und Vollständige Rückzahlung verkürzt die Zweckbindung nicht



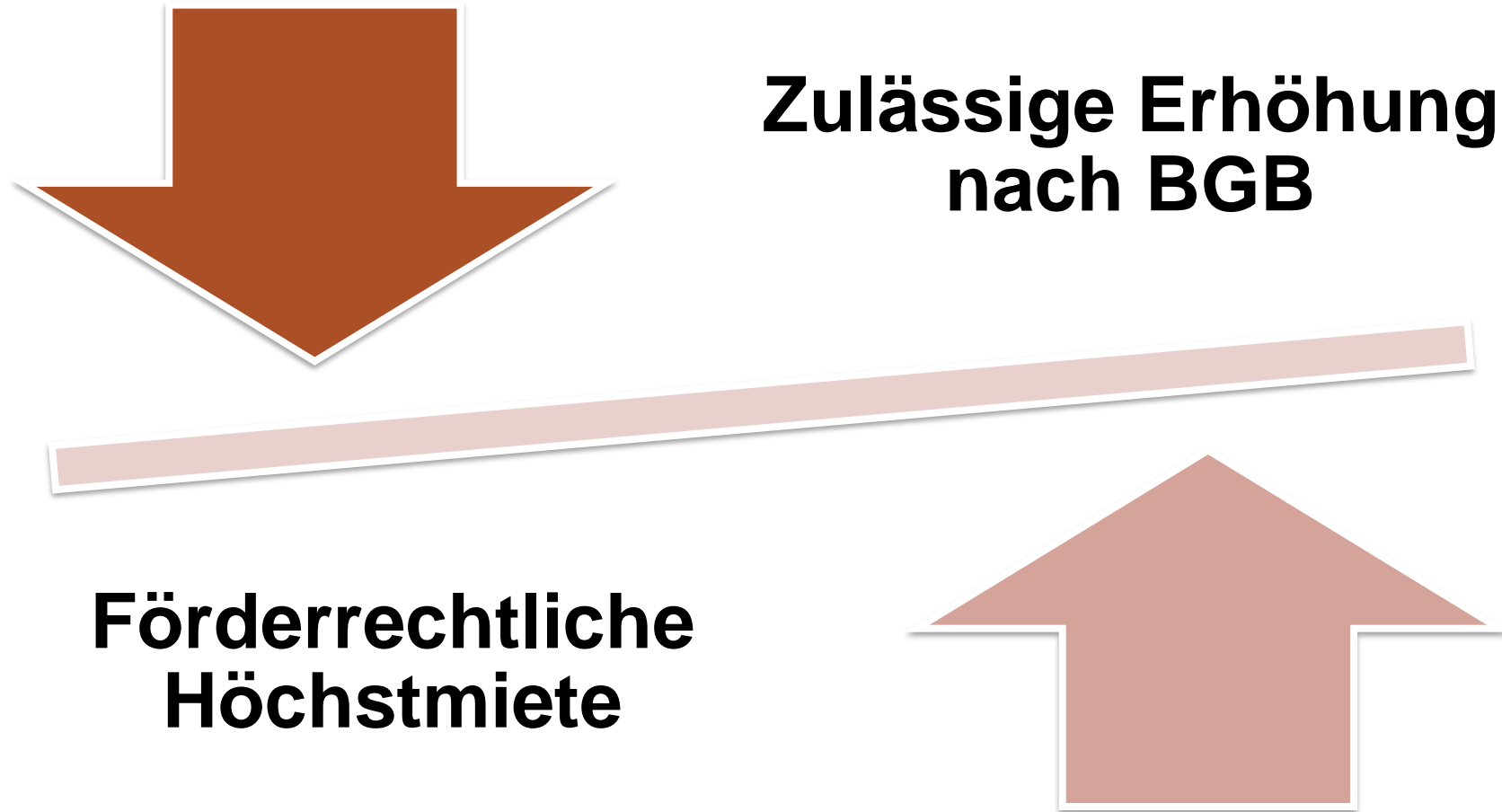
Darlehenskonditionen

- 5 Jahre: 0 %
- Jahr 5- Ende 0,5 %
- Anschließend: marktüblich
- VKB: 0,5 % ab dem dritten Jahr
- Tilgung: 2 %
- Tilgungsnachlass mind. 15%
- Annuitätendarlehen mit halbjährlicher Zahlung





Mietbindung bei vermieteten Wohnungen





Mietbindung bei vermieteten Wohnungen

Abhängig von
den
Wohnqualitäten

Maximal 7,25 € oder 8,40 €/m² WoFI

+ Energiekostensparnis, max. 0,60 €/m² WoFI

+ Jeweils 0,10 €/m² WoFI bei BEG 85, 70, 55

Insg. + 1 €/m² WoFI bei Netto-Null-Standard

=

Förderrechtliche Höchstmiete



Neugeschaffene Wohnungen

- Bewilligungsmiete wie im Mietwohnungsneubau

Unvermietete Wohnungen

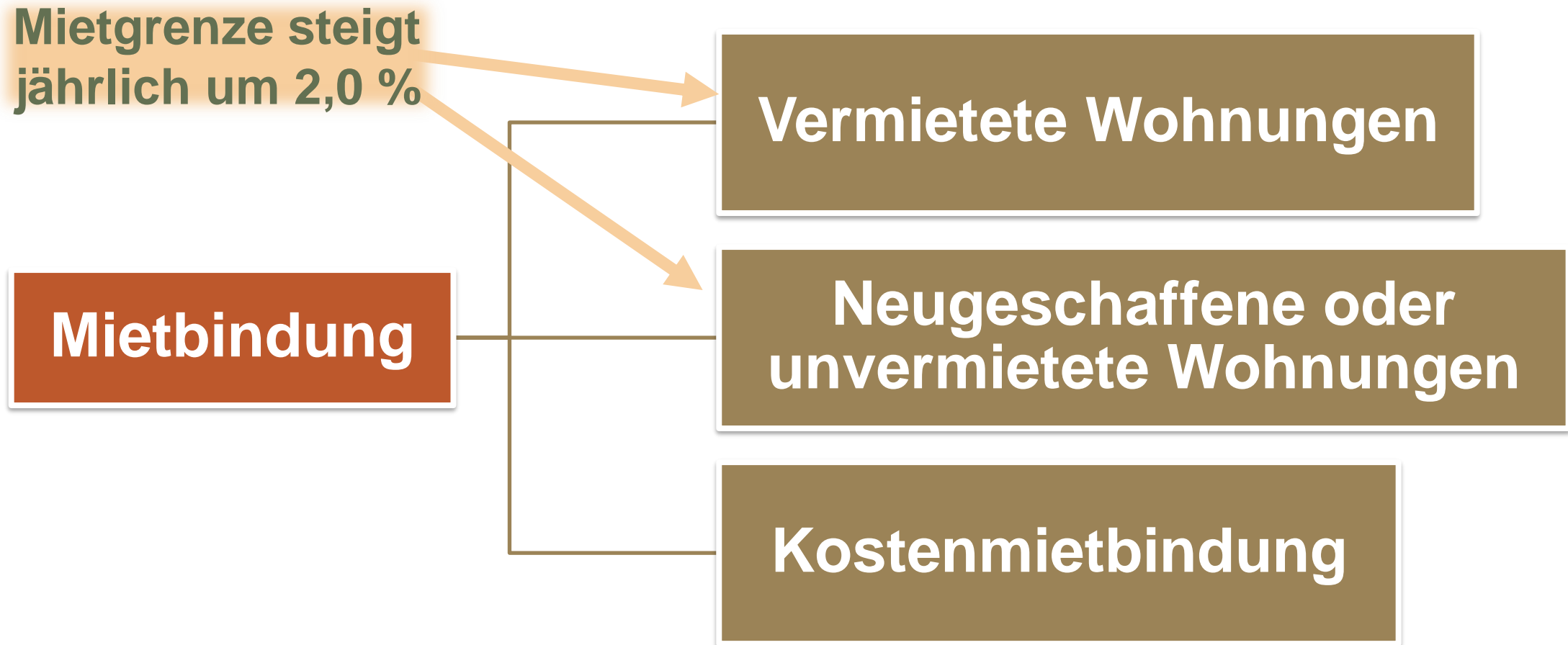
- Wie vermietete Wohnungen
- Besteht seit mehr als 12 Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann die Bewilligungsmiete im Neubau beantragt werden

Kostenmiete

- Förderzusage ist eine Zustimmung zur Modernisierung (§ 11 II. BV)



Mietgrenze steigt
jährlich um 2,0 %



Modernisierungsförderung des Landes NRW



Kontaktdaten
Team Wohnraumförderung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen

