



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2023 Nr. 12](#)  
Veröffentlichungsdatum: 13.04.2023  
Seite: 312



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

---

2370

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

Runderlass  
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
– 54.02.03.01 - 1 - 279/2023 –

Vom 15. Februar 2023

#### Inhaltsübersicht

#### 1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.2 Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung

1.3 Förderfähiger Wohnraum

1.4 Vorzeitiger Vorhabenbeginn

1.5 Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW

1.6 Finanzierungsgrundsätze

## **2 Förderung von Mietwohnraum**

2.1 Gegenstand der Förderung

2.2 Zielgruppe

2.3 Ziel der Förderung

2.4 Voraussetzungen für die Förderung

2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

2.6 Bedingungen der Förderdarlehen

2.7 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende

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

3.1 Gegenstand der Förderung

3.2 Zielgruppe

3.3 Ziel der Förderung

3.4 Voraussetzungen für die Förderung

3.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

3.6 Bedingungen der Förderdarlehen

## **4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum**

4.1 Allgemeine Voraussetzungen

4.2 Geschossigkeit

4.3 Adressbildung und Erschließung

4.4 Grünfläche und Wohnumfeld

4.5 Wohnqualitäten und Grundrisse

4.6 Technische Fördervoraussetzungen

## **5 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

5.1 Gegenstand der Förderung

5.2 Zielgruppe

5.3 Ziel der Förderung

5.4 Voraussetzungen für die Förderung

5.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.6 Bedingungen der Förderdarlehen

## **6 Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende**

6.1 Gegenstand der Förderung

6.2 Zielgruppe

6.3 Ziel der Förderung

6.4 Voraussetzungen für die Förderung

6.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

6.6 Bedingungen der Förderdarlehen

6.7 Qualifizierung von Fördervorhaben

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

7.1 Gegenstand der Förderung

7.2 Zielgruppe

7.3 Ziel der Förderung

7.4 Voraussetzungen für die Förderung

7.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

7.6 Bedingungen der Förderdarlehen

7.7 Sonderregelungen zum Antragsverfahren

## **8 Verfahren**

8.1 Förderantrag

8.2 Förderzusage

8.3 Verwaltungskostenbeitrag

8.4 Auszahlung der Förderdarlehen

8.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage

8.6 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit

8.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

8.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

## **9 Schlussbestimmungen**

9.1 Belege

9.2 Beihilferechtliche Bewertung

9.3 Ausnahmen

9.4 Hinweisschild

9.5 Übergangsregelung

9.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## **Anlage:**

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

## **1**

### **Allgemeine Grundsätze**

## 1.1

### Förderzweck und Rechtsgrundlagen

#### 1.1.1

##### Förderzweck

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

#### 1.1.2

##### Rechtsgrundlagen

##### 1.1.2.1

##### Allgemeines

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

1. den nachstehenden Regelungen und

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

Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAZ AT 25.01.2022 B1).

### 1.1.2.2

#### **Kein Rechtsanspruch**

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

## 1.2

### **Einkommengrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung**

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

- a) für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro oder
- b) für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht sich die oben genannte Einkommengrenze um weitere 740 Euro. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 ([MBI. NRW. 2010 S. 3](#)) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.

## 1.3

### **Förderfähiger Wohnraum**

Förderfähig ist nur Wohnraum,

- a) der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) der durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- c) der die weiteren Vorgaben dieser Bestimmungen erfüllt.

## **1.4**

### **Vorzeitiger Vorhabenbeginn**

#### **1.4.1**

##### **Grundsatz**

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

Nicht als Vorhabenbeginn gelten

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

#### **1.4.2**

##### **Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn**

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

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

#### **1.4.3**

##### **Abweichungen für Förderungen nach Nummer 5**

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

#### **1.4.4**

##### **Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn**

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

#### **1.5**

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

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

##### **1.5.1**

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

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

##### **1.5.2**

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

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

## **1.6**

### **Finanzierungsgrundsätze**

#### **1.6.1**

##### **Gesamtkosten**

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

##### **1.6.1.1**

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

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

##### **1.6.1.2**

###### **Gesamtkosten bei Förderungen nach Nummer 5**

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

#### **1.6.2**

##### **Eigenleistung**

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

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

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

##### **1.6.2.1**

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

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

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

### 1.6.2.2

#### **Arten der Eigenleistung bei Förderungen nach Nummer 5**

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

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

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

### 1.6.3

#### **Bedingungen für Fremdmittel**

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

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

schlossen. Die NRW.BANK kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen. Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

#### **1.6.4**

##### **Kumulation**

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

## **2**

### **Förderung von Mietwohnraum**

#### **2.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

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

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

## **2.2**

### **Zielgruppe**

Geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

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

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

## **2.3**

### **Ziel der Förderung**

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

### **2.3.1**

#### **Belegungsbindung**

#### **2.3.1.1**

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

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

a) als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und

b) als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zuständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz

3 WFNG NRW verzichtet. Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW abschließen.

### **2.3.1.2**

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

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

### **2.3.1.3**

#### **Bindungsverlängerung**

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

a) nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und

b) die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.

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

### **2.3.1.4**

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

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

a) 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und

b) 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

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

## **2.3.2**

### **Mietbindung**

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

### **2.3.2.1**

#### **Bewilligungsmiete**

Die monatliche Bewilligungsmiete für geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens

a) bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

für die Einkommensgruppe A                      6,00 Euro

und für die Einkommensgruppe B                6,80 Euro,

b) bei Kommunen mit Mietniveau M4

für die Einkommensgruppe A                      6,50 Euro

und für die Einkommensgruppe B                7,40 Euro und

c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)

für die Einkommensgruppe A                    7,10 Euro

und für die Einkommensgruppe B            8,00 Euro.

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

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

### **2.3.2.2**

#### **Mietvertragliche Nebenleistungen**

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

#### **2.3.2.2.1**

##### **Gemeinschaftsräume**

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

#### **2.3.2.2.2**

##### **Betreuungspauschale**

Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert

worden ist, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 Euro monatlich je Haushalt erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. Darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.

#### **2.3.2.2.3**

##### **Garagen und Stellplätze**

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

#### **2.3.2.2.4**

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

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

#### **2.3.2.3**

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

##### **2.3.2.3.1**

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

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

##### **2.3.2.3.2**

###### **Mieterhöhungen**

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

### **2.3.2.3.3**

#### **Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen**

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

### **2.3.2.4**

#### **Betriebskosten, Kautionsleistung und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften**

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

## **2.4**

### **Voraussetzungen für die Förderung**

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

### **2.4.1**

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

Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass

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

Sollen in einem Gebäude neben geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.

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

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

## 2.4.2

### **Bindungsfreie Mietwohnungen und Ersatzwohnungen**

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

sage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 8.2.4). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

### **2.4.3**

#### **Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume**

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

### **2.5**

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

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

#### **2.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

für die Einkommensgruppe A                      3 010 Euro

und für die Einkommensgruppe B                1 820 Euro,

b) in Kommunen mit Mietniveau M4

für die Einkommensgruppe A                      3 250 Euro

und für die Einkommensgruppe B                2 190 Euro und

c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)

für die Einkommensgruppe A                      3 390 Euro

und für die Einkommensgruppe B                2 250 Euro.

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

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

a) 1 Zimmer, Küche, Nebenräume            50 Quadratmeter,

b) 2 Zimmer, Küche, Nebenräume            65 Quadratmeter,

c) 3 Zimmer, Küche, Nebenräume            80 Quadratmeter,

d) 4 Zimmer, Küche, Nebenräume            95 Quadratmeter,

e) 5 Zimmer, Küche, Nebenräume            110 Quadratmeter.

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

a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,

b) mit Badewanne um 5 Quadratmeter und

c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

## **2.5.2**

### **Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten**

#### **2.5.2.1**

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

Ziel ist es, Standorte, die den Qualitäten der Nummer 4.1 entsprechen, für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen. Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, oder geförderte Wohnplätze zu schaffen. Abweichend davon

kann das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.4 auch dann gewährt werden, wenn die Neubaumaßnahmen auf anderen als den aufbereiteten Flächen der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. In der Förderzusage sind geeignete Sicherungsinstrumente (zum Beispiel Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Auflagen) in Bezug zu nehmen oder vorzusehen, die für die Förderempfängerin oder den Förderempfänger und ihre oder seine Rechtsnachfolger bindend sein müssen.

### **2.5.2.2**

#### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

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

### **2.5.2.3**

#### **Förderfähige Kosten**

Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich entweder aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten oder aus Rechnungen oder Kostenvoranschlägen ergeben. Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit. Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens (Mietwohnungen oder Plätze) oder der

zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen. Enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Plätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. Mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums kann von dem zuvor geregelten Verteilungsmaßstab abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen, sozialen, wohnungswirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen notwendig ist.

#### **2.5.2.4**

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

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

#### **2.5.2.5**

##### **Kostennachweis**

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

#### **2.5.3**

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

Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die

a) der Klimaanpassung (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder

b) der Verbesserung des Wohnumfeldes (beispielsweise Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder)

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

#### **2.5.4**

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

Sofern die geförderten Gebäude so errichtet werden, dass

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

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

#### **2.5.5**

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

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

## **2.5.6**

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

Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je Tür in der Wohnung und 3 500 Euro je Haus- und Wohnungseingangstür sowie Brandschutztür bewilligt werden. Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 12 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich

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

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

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

## **2.5.7**

### **Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten**

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

## **2.5.8**

### **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

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

## **2.5.9**

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

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

#### **2.5.10**

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

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

#### **2.5.11**

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

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die gemäß Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.

### **2.6**

#### **Bedingungen der Förderdarlehen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 2 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **2.6.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,

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

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

## **2.6.2**

### **Tilgungsnachlass**

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

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

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

- b) in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+

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

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

## **2.6.3**

### **Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre**

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

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

## **2.6.4**

### **Fälligkeit**

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

## **2.6.5**

### **Bildung von Sondereigentum**

Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

## **2.7**

### **Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende**

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

## **3**

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

#### **3.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Gruppenwohnungen müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung

verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

## **3.2**

### **Zielgruppe**

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

## **3.3**

### **Ziel der Förderung**

#### **3.3.1**

##### **Belegungsbindung**

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

#### **3.3.2**

##### **Mietbindung**

##### **3.3.2.1**

###### **Miete**

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

##### **3.3.2.2**

###### **Einbaumöbel**

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

### 3.3.2.3

#### Zwischenvermietung

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

### 3.4

#### Voraussetzungen für die Förderung

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

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

#### 3.4.1

##### Individualbereiche

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

### **3.4.2**

#### **Gemeinschaftsflächen**

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

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

### **3.5**

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

#### **3.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

#### **3.5.2**

##### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7**

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

#### **3.5.3**

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

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

### **3.5.4**

#### **Berechnung des Förderdarlehens**

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

### **3.6**

#### **Bedingungen der Förderdarlehen**

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

## **4**

### **Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum**

#### **4.1**

##### **Allgemeine Voraussetzungen**

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn

a) er auf einer im Flächennutzungsplan der Kommune als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche oder als Sondergebiet Hochschule oder Universität dargestellten Fläche errichtet wird,

b) seine Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet und

c) er sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

## **4.2**

### **Geschossigkeit**

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

## **4.3**

### **Adressbildung und Erschließung**

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

## **4.4**

### **Grünfläche und Wohnumfeld**

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird, beispielsweise durch ein besonders qualitätsvolles Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone oder eine Dachbegrünung. Für eine Unterschreitung von mehr als 20 Prozent ist die Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums erforderlich. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf

Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt oder erhöht wird.

## **4.5**

### **Wohnqualitäten und Grundrisse**

Förderfähig sind nur Wohnungen,

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

## **4.6**

### **Technische Fördervoraussetzungen**

#### **4.6.1**

##### **Baurecht**

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

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt wird oder

b) bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Kommune nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.

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

#### **4.6.2**

##### **Barrierefreiheit**

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

#### **4.6.3**

##### **Energetische Mindestanforderungen**

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

a) soweit die geförderten Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder

b) für Förderungen der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW, wobei hier mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 zu erfüllen sind.

#### **4.6.4**

##### **Besondere Anforderungen an Wohnungen für Rollstuhlnutzende**

Geförderte Wohnungen, die für Rollstuhlnutzende zweckgebunden werden, müssen stufenlos und schwellenlos erreichbar sein und dürfen keine unteren Türanschläge und Schwellen aufweisen. Bei der Planung der Wohnungen sind die zusätzlichen Anforderungen der DIN

18040-2:2011-09 an Türen nach Nummer 4.3.3, an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen nach Nummer 4.5.2 Satz 2 und alle mit „R“ gekennzeichneten Regelungen umzusetzen. Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden.

## **5**

### **Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

#### **5.1**

##### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird die Neuschaffung zur Selbstnutzung von

- a) Eigenheimen und
- b) Eigentumswohnungen

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

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

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

#### **5.2**

##### **Zielgruppe**

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

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

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

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

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

### **5.3**

#### **Ziel der Förderung**

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

### **5.4**

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

##### **5.4.1**

#### **Allgemeine Voraussetzungen**

Gefördert werden nur solche Förderobjekte,

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

Nummer 4.6.1 gilt entsprechend.

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

#### 5.4.2

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

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

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

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

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

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

- a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten  
Förderobjekte ab Baujahr 2014 25,35 Euro/m<sup>2</sup>  
Förderobjekte ab Baujahr 1984 30,20 Euro/m<sup>2</sup>  
Förderobjekte bis Baujahr 1983 35,60 Euro/m<sup>2</sup>

- b) Instandhaltungskosten  
Förderobjekte ab Baujahr 2002 10,60 Euro/m<sup>2</sup>  
Förderobjekte ab Baujahr 1992 13,45 Euro/m<sup>2</sup>  
Förderobjekte bis Baujahr 1991 17,18 Euro/m<sup>2</sup> und

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

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

### 5.4.3

#### **Ausschluss der Förderung**

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

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

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

- a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine haushaltsangehörige Person nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erscheint,

b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Förderantrags nach Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde oder

c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbauein-  
andersetzung unter Verwandten der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.

## **5.5**

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

#### **5.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

a) in Kommunen der Kostenkategorie K1

für die Einkommensgruppe A                      96 000 Euro

und für die Einkommensgruppe B                57 000 Euro,

b) in Kommunen der Kostenkategorie K2

für die Einkommensgruppe A                      111 000 Euro

und für die Einkommensgruppe B                66 000 Euro,

c) in Kommunen der Kostenkategorie K3

für die Einkommensgruppe A                      143 000 Euro

und für die Einkommensgruppe B                85 000 Euro und

d) in Kommunen der Kostenkategorie K4

für die Einkommensgruppe A                      177 000 Euro

und für die Einkommensgruppe B                106 000 Euro.

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

#### **5.5.2**

##### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und für BEG Effizienzhaus 40**

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

### **5.5.3**

#### **Zusatzdarlehen Familienbonus**

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

### **5.5.4**

#### **Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte**

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

### **5.5.5**

#### **Ergänzungsdarlehen**

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

## **5.6**

### **Bedingungen der Förderdarlehen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **5.6.1**

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

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

a) 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,

b) 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen

Basiszinssatz nach § 247 BGB und

c) jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.

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

## **5.6.2**

### **Tilgungsnachlass**

Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden

a) auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 5.5.3 und 5.5.4 in Höhe von 10 Prozent und

b) auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 5.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent.

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

## **5.6.3**

### **Tilgung**

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

## **5.6.4**

### **Fälligkeit**

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

## **6**

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

## **6.1**

### **Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze für Auszubildende und Studierende a) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder

b) im Sinne von § 555b BGB modernisiert werden.

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

## **6.2**

### **Zielgruppe**

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

## **6.3**

### **Ziel der Förderung**

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

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

b) bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

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

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

### **6.3.1**

#### **Belegungsbindung**

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

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

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

### **6.3.2**

#### **Mietbindung**

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

#### **6.3.2.1**

##### **Bewilligungsmiete**

Die monatliche Bewilligungsmiete je gefördertem Wohnplatz beträgt höchstens

- a) in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3

je Wohnplatz 195 Euro

- b) in Kommunen mit Mietniveau M4

je Wohnplatz 200 Euro und

- c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+)

je Wohnplatz 210 Euro.

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

### **6.3.2.2**

#### **Mietvertragliche Nebenleistungen**

##### **6.3.2.2.1**

#### **Einbaumöbel**

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

##### **6.3.2.2.2**

#### **Weitere mietvertragliche Nebenleistungen**

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

##### **6.3.2.3**

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

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

##### **6.3.2.4**

#### **Betriebskosten**

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

##### **6.3.2.5**

#### **Besondere Regelungen bei Förderungen der Modernisierung**

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

#### **6.3.2.6**

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

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

#### **6.4**

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

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

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

##### **6.4.1**

###### **Städtebauliche Qualitäten**

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

##### **6.4.2**

###### **Geschossigkeit**

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

##### **6.4.3**

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

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

#### **6.4.4**

##### **Wohnumfeld**

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

#### **6.4.5**

##### **Wohnqualität und Grundrisse**

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

##### **6.4.5.1**

###### **Individualwohnplätze**

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

##### **6.4.5.2**

###### **Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft**

Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualraum zum Wohnen, Schlafen und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten. Die Wohngemeinschaften sind mit Sanitärräumen für je zwei bis drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person zu errichten.

##### **6.4.5.3**

###### **Gemeinschaftsraumfläche**

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

#### **6.4.5.4**

##### **Barrierefreiheit**

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

#### **6.4.6**

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

#### **6.4.6.1**

##### **Nutzungsänderung**

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

#### **6.4.6.2**

##### **Modernisierung**

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

#### **6.5**

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

#### **6.5.1**

##### **Grunddarlehen**

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

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

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

Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft

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

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

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

## **6.5.2**

### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und nach Nummer 2.5.10**

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

## **6.5.3**

### **Modernisierung**

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

## **6.5.4**

### **Berechnung der Förderdarlehen**

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

## **6.6**

### **Bedingungen der Förderdarlehen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 6.5 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **6.6.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

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

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

#### **6.6.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

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

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

a) jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus Standard 85, 70 oder 55 erfüllen und

b) um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden gedämmt werden und bei denen keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden. Perimeterdämmungen im Kellerbereich und im Sockelbereich bleiben dabei unberücksichtigt. Nummer 2.5.4 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

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

### **6.6.3**

#### **Tilgung**

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

Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.

### **6.6.4**

#### **Fälligkeit**

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

### **6.7**

#### **Qualifizierung von Fördervorhaben**

Maßnahmen nach

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

b) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b)

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

## **7**

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

## **7.1**

### **Gegenstand der Förderung**

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

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnplätzen durch

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

Maßnahmen nach Satz 2 Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn ein Neubaustandard gemäß Nummer 7.4 erreicht wird und, sofern für den Bau oder die Modernisierung des bestehenden Gebäudes Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, diese vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald werden. Ausgeschlossen ist die Förderung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätzen, Nachtpflegeplätzen und Kurzzeitpflegeplätzen im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden SGB XI genannt).

## **7.2**

### **Zielgruppe**

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

## **7.3**

### **Ziel der Förderung**

### **7.3.1**

#### **Belegungsbindung**

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

## **7.3.2**

### **Mietbindung**

#### **7.3.2.1**

##### **Zulässige Miete**

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

#### **7.3.2.2**

##### **Zwischenvermietung**

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

## **7.3.3**

### **Umnutzung**

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

a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,

b) im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach Nummer 2.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und

c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

## **7.4**

### **Voraussetzungen für die Förderung**

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

#### **7.4.1**

##### **Städtebauliche Qualitäten**

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

#### **7.4.2**

##### **Anzahl der Wohnplätze**

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

#### **7.4.3**

##### **Wohnqualität und Barrierefreiheit**

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

#### **7.4.3.1**

##### **Wohnplätze als Individualplätze**

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

a) ein Gemeinschaftsraum,

b) ein Vorratsraum oder Abstellraum,

c) ein Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner und

d) eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

#### **7.4.3.2**

##### **Gruppenbezogene Wohnplätze**

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

a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zulässig sind,

b) einen Gemeinschaftsraum,

c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,

d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und

e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.

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

### **7.4.3.3**

#### **Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume**

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

### **7.4.3.4**

#### **Zusätzliche Räume**

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

a) Verwaltungsräume wie zum Beispiel ein Einrichtungsleitungsraum, Personalraum, Besprechungsräume oder ein Besuchsraum,

b) weitere Gemeinschaftsräume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeiträume und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende Toilettenanlagen,

c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume oder

d) Pflegebäder mit einer freistehenden Badewanne.

### **7.4.3.5**

#### **Barrierefreiheit**

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

## **7.5**

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

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

## **7.5.1**

### **Grunddarlehen**

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

a) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 69 580 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 54 510 Euro für jeden barrierefreien Wohnplatz und

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

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

## **7.5.2**

### **Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5**

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

## **7.5.3**

### **Zusatzdarlehen für Pflegebäder**

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

## **7.5.4**

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

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 8 050 Euro je Gebäude zuzüglich 1 380 Euro je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.

## **7.6**

### **Bedingungen der Förderdarlehen**

Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten folgende Darlehensbedingungen:

#### **7.6.1**

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

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

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

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

#### **7.6.2**

##### **Tilgungsnachlass**

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

- a) bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren

auf das Grunddarlehen            35 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent und

- b) bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren

auf das Grunddarlehen            40 Prozent

und auf Zusatzdarlehen        50 Prozent.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

#### **7.6.3 Tilgung**

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

#### **7.6.4**

##### **Fälligkeit**

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

#### **7.7**

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

Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 8 mit nachfolgenden Besonderheiten.

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

a) ein Lageplan,

b) vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

c) ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,

d) eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,

e) eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und

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

## **8**

### **Verfahren**

#### **8.1**

##### **Förderantrag**

###### **8.1.1**

###### **Einreichung**

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

###### **8.1.2**

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

###### **8.1.2.1**

###### **Allgemeines**

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

###### **8.1.2.2**

###### **Kreditentscheidung durch die NRW.BANK**

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

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

### **8.1.2.3**

#### **Denkmalschutz**

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

## **8.2**

### **Förderzusage**

#### **8.2.1**

##### **Allgemeines**

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

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

### **8.2.2**

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

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

### **8.2.3**

#### **Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung**

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

### **8.2.4**

#### **Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf**

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

### **8.2.5**

#### **Ausschluss erneuter Förderungen**

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

## **8.3**

### **Verwaltungskostenbeitrag**

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 entsprechend.

## **8.4**

### **Auszahlung der Förderdarlehen**

#### **8.4.1**

##### **Förderdarlehen nach Nummern 2, 3, 6 und 7**

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

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

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

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

#### **8.4.2**

##### **Förderdarlehen nach Nummer 5**

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

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

Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 8.4.1 Satz 2 ausgezahlt. Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Ver-

trages in einer Summe ausgezahlt. Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten beziehungsweise Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

### **8.4.3**

#### **Auszahlungsverfahren**

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

### **8.5**

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

##### **8.5.1**

#### **Unterrichtung über Förderzusagen**

Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und eines Duplikats des Förderantrages zu unterrichten. Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2, 3 oder 5 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

##### **8.5.2**

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

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

### **8.5.3**

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

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

### **8.5.4**

#### **Bewilligungskontrolle**

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

### **8.5.5**

#### **Auskunftspflicht**

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

## **8.6**

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

#### **8.6.1**

##### **Baukontrolle, Bauausführung**

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

#### **8.6.2**

##### **Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit**

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt

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

b) der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit

auf vorgeschriebenem Vordruck an. Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen nach den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden. In mindestens 20 Prozent ihrer Förderfälle hat die Bewilligungsbehörde eine Vor-Ort-Kontrolle vorzunehmen. Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.

## **8.7**

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

#### **8.7.1**

##### **Vordrucke**

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

#### **8.7.2**

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

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

## **8.8**

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

#### **8.8.1**

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

### **8.8.1.1**

#### **Allgemeines**

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

### **8.8.1.2**

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

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

### **8.8.1.3**

#### **Darlehensverwaltung**

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

### **8.8.1.4**

#### **Abweichungen**

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

## **8.8.2**

### **Sicherung der bewilligten Darlehen**

#### **8.8.2.1**

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

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe

des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach den Nummern 2.6.2, 5.6.2, 6.6.2 und 7.6.2.

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

### **8.8.2.2**

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

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

### **8.8.2.3**

#### **Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht**

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

## **9**

### **Schlussbestimmungen**

## **9.1**

### **Belege**

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

## **9.2**

### **Beihilferechtliche Bewertung**

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

## **9.3**

### **Ausnahmen**

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

## **9.4**

### **Hinweisschild**

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

## 9.5

### Übergangsregelung

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

## 9.6

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 15. Februar 2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die WFB außer Kraft.

- [MBI. NRW. 2023 S. 312](#)

# Anlagen

---

## **Anlage 1 (Anlage)**

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