2023 bis 2027

# FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

## ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

### MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG 2023

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

## Vorwort

### „Fördern, was Wohnungen schafft“

**Öffentliche Wohnraumförderung in herausfordernder Zeit: 9 Milliarden Euro bis 2027**

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung für 2023 setzt das Land Nordrhein-Westfalen neue Maßstäbe bei Förderkonditionen und beim Klimaschutz.

Am Anfang steht ein Blick zurück: Im Förderjahr 2022 konnten rund 1,125 Milliarden Euro für 7.919 Wohnungen bewilligt werden. Dabei stand das Jahr 2022 unter keinem guten Stern: Im Januar 2022 gab es durch die Bundesregierung einen Stopp der Energieeffizienz- Förderung, bis September 2022 hatten sich die Bauzinsen vervierfacht, die Baupreise für Wohngebäude haben sich seit 2010 bis 2021 um rund 41 % erhöht, eine hohe Inflation – um vier der herausforderndsten Entwicklungen zu nennen. Und bei den Baupreisen geht es auch zu Beginn des Jahres 2023 weiter.

Angesichts der bundespolitischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Förderergebnis 2022 ein Rekordwert: Gegenüber 2021 konnte – trotz der herausfordernden Zeit – die Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen um rund 8 % gesteigert werden.

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

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

**Die öffentliche Wohnraumförderung ist durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit von 2023 bis 2027 mit 9 Milliarden Euro ausgestattet worden. Alleine 2023 werden 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung stehen, um dafür Sorge zu tragen, dass für Menschen mit kleinem Geldbeutel Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.**

**Unser Wohnraumwachstumsprogramm setzt Maßstäbe für die Modernisierung:**

Eine besondere Herausforderung liegt in der **energetischen Modernisierung** zig Tausend älterer Wohnimmobilien: Durch die landesseitige Modernisierungsoffensive konnten seit 2019 bereits **rund 48.000 Tonnen $CO_2$ eingespart** werden. Um den Klimaschutz beim Bauen weiter voranzutreiben, wird das Förderangebot weiter verbessert.

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

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

## Inhaltsverzeichnis

**1 Allgemeine Grundsätze ... 6**
1.1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen ... 6
1.2 Förderfähiger Wohnraum ... 7
1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn ... 7
1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW ... 8
1.5 Förderausschluss ... 8
1.6 Finanzierungsgrundsätze ... 9

**2 Modernisierung von Mietwohnraum ... 11**
2.1 Allgemeines ... 11
2.2 Gegenstand der Förderung ... 11
2.3 Zielgruppe ... 11
2.4 Ziel der Förderung ... 11
2.5 Voraussetzungen für die Förderung ... 15

**3 Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum ... 18**
3.1 Gegenstand der Förderung ... 18
3.2 Zielgruppe ... 18
3.3 Ziel der Förderung ... 18
3.4 Voraussetzungen für die Förderung ... 19
3.5 Förderausschluss ... 19

**4 Förderfähige Maßnahmen ... 20**
4.1 Allgemeines ... 20
4.2 Verbesserung der Energieeffizienz ... 20
4.3 Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit ... 21
4.4 Umbau von Wohngebäuden ... 23
4.5 Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen ... 23
4.6 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung ... 24
4.7 Verbesserung des Wohnumfelds ... 25
4.8 Sonstige Instandsetzungen ... 26
4.9 Innovationsklausel ... 26

**5 Art und Umfang, Höhe der Förderung ... 27**
5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze ... 27
5.2 Mehrfache Förderung ... 27
5.3 Berechnung der Förderdarlehen ... 27
5.4 Bedingungen der Förderdarlehen ... 27

**6 Verfahren ... 30**
6.1 Förderantrag ... 31
6.2 Förderzusage ... 32
6.3 Verwaltungskostenbeitrag ... 32
6.4 Auszahlung der Förderdarlehen ... 32
6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage ... 32
6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung ... 32
6.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK ... 34

6.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung 35

**7 Schlussbestimmungen 37**
7.1 Belege 37
7.2 Beihilferechtliche Bewertung 37
7.3 Ausnahmen 37
7.4 Hinweisschild 37
7.5 Übergangsregelung 38
7.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten 38

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

# Förderjahr 2023

**Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen – RL Mod NRW 2023)**
Runderlass vom 15. Februar 2023 (54.02.04.01)

## 1 Allgemeine Grundsätze

### 1.1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen

#### 1.1.1 Förderzweck

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

#### 1.1.2 Rechtsgrundlagen

**1.1.2.1**

**[1]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).**

[2]Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem „Mehrjährigen Wohnraumförderprogramm 2023 bis 2027 des Landes Nordrhein-Westfalen“ vom 10. Februar 2023, welches in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht wird (im Folgenden kurz: WoFP). [3]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.

[5]Die technischen Anforderungen an die BEG-Effizienzhäuser 100, 85, 70 und 55 richten sich nach der Richtlinie zum Runderlass des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAnz AT 25.01.2022 B1).

**1.1.2.2**
[1]Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. [2]Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Fördermittel.

## 1.2 Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum, der

a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,
c) durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird,
d) gesunde Wohnverhältnisse erwarten lässt und
e) die weiteren Vorgaben dieser Richtlinie erfüllt.

## 1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn

### 1.3.1 Grundsätzliches

**[1]Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden. [2]Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde nach Nummer 1.3.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat.**

**[3]Nicht als Vorhabenbeginn gelten**

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

### 1.3.2 Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

**[1]Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt**

**a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und**
**b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.**

Der Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ist schriftlich zu erteilen und hat die Hinweise zu enthalten, dass

a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und
b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.

### 1.3.3 Abweichungen für Förderungen nach Nummer 3

[1]**Mit der Antragstellung für ein Vorhaben zur Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum nach Nummer 3 gilt der vorzeitige Vorhabenbeginn als erteilt.** [2]Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn.

### 1.3.4 Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

[1]**Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in den Nummern 1.3.1 bis 1.3.3 zulassen.**

## 1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW

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

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

[1]**Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren.** [2]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. [3]Die Bewilligungsbehörde kann mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, weitere Ausnahmen zulassen.

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

[1]**Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden.** [2]Soweit die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. [3]Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3. Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind. [4]Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastung sind die Regelungen nach Nummer 5.4.2 des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBl. NRW. S. XX) anzuwenden.

## 1.5 Förderausschluss

[1]**Es werden keine Maßnahmen gefördert,**

a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,

b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,

c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,

d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.

e) die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. Von dieser Bedingung kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, im Einvernehmen mit dem Ministerium Ausnahmen zulassen oder

f) wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.

## 1.6 Finanzierungsgrundsätze

### 1.6.1 Gesamtkosten

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

### 1.6.2 Bedingungen für Fremdmittel

**[1]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 einem Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.**

[2]Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. [3]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. [4]Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

### 1.6.3 Kumulation

[1]Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen ist zulässig. [2]Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung nach Nummer 5.3 in Abzug zu bringen. [3]Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

# 2 Modernisierung von Mietwohnraum

## 2.1 Allgemeines

[1]**Ziel der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist es, Mietwohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten und technische Standards anzupassen.** [2]Dabei ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden.

## 2.2 Gegenstand der Förderung

[1]**Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die**

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

[2]Genossenschaftswohnungen, an denen die nutzenden Haushalte durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. [3]Maßnahmen an bestehenden zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen sind ebenfalls förderfähig.

## 2.3 Zielgruppe

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

## 2.4 Ziel der Förderung

[1]**Für den geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung begründet (Belegungsbindung und Mietbindung).** [2]Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich geförderten Wohnungen wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre.

[3]Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. [4]Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt. [5]Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. [6]§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben

unberührt. [7]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. [8]Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.

### 2.4.1 Belegungsbindung

**[1]Für den geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A zu begründen.**

[2]Demnach darf die öffentlich geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 WFNG NRW vermietet werden.

[3]Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 1 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. [4]In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

### 2.4.2 Mietpreisbindung

#### 2.4.2.1 Höchstzulässige Miete nach Modernisierung

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

[2]Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen. [3]Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. [4]Bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) sind den Mietverträgen die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) für wohnberechtigte Haushalte angemessenen Wohnflächen zugrunde zu legen. [5]Weiter ist ein Hinweis auf §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW in die Mietverträge aufzunehmen. [6]Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder

des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

### 2.4.2.2 Bewilligungsmiete

**[1]Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete).** [2]Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. Als Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat sind in Kommunen mit den Mietniveaus

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

einzuhalten. [3]Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

### 2.4.2.3 Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung

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

[2]Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG-Standard Effizienzhaus 85, 70 beziehungsweise 55 entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden. [3]Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 5.4.2.4 erfüllt.

[4]Zur Berechnung der Energiekostenersparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen. [5]Diese ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde. [6]Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage. [7]Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. [8]Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen. [8]Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungsmiete entsprechend des

tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Berechnung der Energiekostenersparnis gekürzt.

#### 2.4.2.4 Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen

[1]**Für Wohnungen, die auf Grundlage dieser Richtlinie neu geschaffen werden, ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen.** [2]Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.4.2.2 und Nummer 2.4.2.3 anzuwenden. Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden. [3]In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 2.4.2.3 nicht mietwirksam werden.

#### 2.4.2.5 Erhöhung der höchstzulässigen Miete

[1]**Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent.** [2]Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden. [3]Bei der mietvertraglichen Umsetzung der Mieterhöhung sind die Bestimmung des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) zu beachten. [4]Nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der Zweckbindung durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete im Rahmen der §§ 559 bis 559d BGB zulassen. [5]Hierbei sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

#### 2.4.2.6 Betriebskosten, Kaution und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften

[1]**Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kaution) nach § 551 BGB erhoben werden.** [2]Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) angemessene Wohnfläche ist nicht erforderlich. [3]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. [4]Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

#### 2.4.2.7 Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)

[1]Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August

1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, unterliegen, gelten nach §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen. [2]Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 2.4.2.2. [3]Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 2.4.2.5.

## 2.5 Voraussetzungen für die Förderung

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

### 2.5.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

**[1]Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.2 setzt voraus, dass**

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

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

#### 2.5.2.1 Allgemeines

**[1]Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Herausforderungen bedingt.** [2]Maßnahmen in solchen Beständen sind nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

### 2.5.2.2 Beratung und Qualifizierung

**[1]Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 2.5.2 setzt voraus, dass die Maßnahmen**

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

[2]Die vorzulegenden Maßnahmen müssen erkennen lassen, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller die Bereitschaft hat, einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungssaufwand zu organisieren und zu finanzieren. [3]Dazu ist ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellt und spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen ist. [4]Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem Ministerium Einvernehmen herzustellen.

**[5]Das Bewirtschaftungskonzept muss Aussagen enthalten über:**

**a) die Standortbeschaffenheit im Hinblick auf**
aa) die Lage im Stadtraum und der städtebaulichen Umgebung,
bb) die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr beziehungsweise alternativen Mobilitätsangeboten und
cc) Nahversorgungsstrukturen im Wohnquartier,

**b) die geplanten baulichen Maßnahmen im Hinblick auf**
aa) den Abbau von Barrieren im Gebäude und in den Wohneinheiten sowie im Wohnumfeld,
bb) die Verbesserung der Energieeffizienz,
cc) die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Gebäude durch die Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern sowie im Wohnumfeld durch Aufwertungsmaßnahmen und
dd) den Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,

**c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle im Hinblick auf**
aa) den Einsatz von (verstärkten) Hausmeisterdiensten beziehungsweise von Portiersdiensten,
bb) die Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise beauftragter Dritte am Standort,
cc) die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern (Mieterprojekte) beziehungsweise Kooperationen mit sozialen Einrichtungen für das Wohnquartier und
dd) das Abfallentsorgungskonzept,

**d) die Belegung im Hinblick auf**
aa) die aktuelle Vermietungssituation und die soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft und

bb) das, gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle, geplante Belegungskonzept (Wohnungsvergabe) sowie

**e) die Mietentwicklung im Hinblick auf**

aa) die durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach der Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,

bb) die Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und

cc) die Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung.

# 3 Modernisierung von selbstgenutztem Eigentum

## 3.1 Gegenstand der Förderung

**[1]Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten**

a) Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG und
b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen nach Nummer 4. [2]Gefördert wird auch das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

## 3.2 Zielgruppe

**[1]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).

[2]Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. [3]Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

## 3.3 Ziel der Förderung

**[1]Die Förderobjekte sind von den Fördermittelempfangenden und/oder ihren Angehörigen nach § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.** [2]Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW zu erfüllen. [3]Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. [4]Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung (wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre).

[5]Werden die Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. [6]Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die öffentlich geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, und der zuständigen Stelle mitzuteilen. [7]Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. [8]Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

## 3.4 Voraussetzungen für die Förderung

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

## 3.5 Förderausschluss

[1]**Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.** [2]Dies gilt in der Regel insbesondere dann, wenn die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine haushaltsangehörige Person nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erscheint.

# 4 Förderfähige Maßnahmen

## 4.1 Allgemeines

[1]**Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen.** [2]Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

## 4.2 Verbesserung der Energieeffizienz

### 4.2.1 Allgemeines

[1]**Insbesondere im Gebäudebestand ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um den Energiebedarf zu mindern und so einen Beitrag zur $CO_2$-Verringerung zu leisten.** [2]Um dem dafür notwendigen Investitionsbedarf zu entsprechen, können für Modernisierungen, die zu besonders energieeffizientem Wohnraum führen, warmmietenneutral erhöhte Bewilligungsmieten nach Nummer 2.4.2.2 Sätze 2 und 3 sowie erhöhte Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2.1 ff. gewährt werden.

### 4.2.2 Fördervoraussetzungen

[1]**Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.2 soll mindestens zum Erreichen des Standards „Effizienzhaus 100“ nach dem Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ führen.** [2]Dies gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 sowie für denkmalgeschützte Gebäude.

[3]Energetische Einzelmaßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie den technischen Mindestanforderungen zum Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude“– Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. [4]Die Einhaltung der energetischen Anforderungen an das Wohngebäude oder an die geförderte Einzelmaßnahme ist durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen.

[5]Maßnahmen nach Nummer 4.2 sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. [6]Dies ist zu belegen durch Unternehmererklärung nach § 96 des Gebäudeenergiegesetzes in der Form der Anlage 2 der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 782) in der jeweils geltenden Fassung. [7]Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die $CO_2$-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung nach Nummer 2.4.2.3 im Antragsverfahren vorzulegen.

### 4.2.3 Förderfähige Maßnahmen

**[1]Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

a) die Wärmedämmung der Außenwände,

b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches,

c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren mit unteren Anschläge oder Schwellen von maximal 2 Zentimetern Höhe,

d) der Einbau von Lüftungsanlagen,

e) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen,

f) die Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) in der jeweils geltenden Fassung und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem und

g) die Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

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

## 4.3 Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

### 4.3.1 Allgemeines

**[1]Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist eine Zielvorgabe für die Gestaltung aller Lebensbereiche.** [2]Aufgrund der langen Lebensdauer vorhandener – und zur ihrer Zeit noch nicht als barrierefrei konzipierter – Gebäude und weiterer baulicher Infrastrukturen im Wohnumfeld sind diese baulichen Anlagen sukzessive an die heutigen Erfordernisse anzupassen. [3]Dabei ist die Herstellung der Barrierefreiheit in bestehendem Mietwohnraum und gewachsenen Wohnumfeldern als ein dynamischer Prozess zu verstehen, der nur schrittweise und unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes vollzogen werden kann. [4]Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

### 4.3.2 Fördervoraussetzungen

**[1]Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.3 setzt voraus, dass**

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

[2]Die beantragten Maßnahmen haben, unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, grundsätzlich mindestens die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBl. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt), zu erfüllen. [3]Von der Anforderung nach Satz 2 kann im Einzelfall dann für beantragte Maßnahmen abgewichen werden, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller im Förderantrag begründet darlegt, dass die Erfüllung der Anforderungen bautechnisch nicht möglich ist oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand erreicht werden kann. [4]Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.

### 4.3.3 Fördergegenstände

**[1]Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

a) Barriereereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,

b) Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche,

c) das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,

d) Barriereereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,

e) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen,

f) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,

g) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,

h) der Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,

i) Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der Anlage 4.2/3 VV TB NRW, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu zwei Zentimetern haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos oder ohne untere Türanschläge zu erreichen sein muss sowie

j) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu zwei Zentimetern aufweisen darf.

## 4.4 Umbau von Wohngebäuden

### 4.4.1 Fördervoraussetzungen

**[1]Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen**

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

### 4.4.2 Förderfähige Maßnahmen

**[1]Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

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

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

## 4.5 Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

### 4.5.1 Allgemeines

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

### 4.5.2 Fördergegenstände

**[1]Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

a) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung,

b) das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,

c) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser,

d) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwettereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie

e) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

## 4.6 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung

### 4.6.1 Allgemeines

[1]**Ein Einbruch in den eigenen vier Wänden kann das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Betroffenen nachhaltig beeinträchtigen: Deshalb werden mit der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer Verbesserung des Sicherheitsempfindens beitragen.** [2]Ferner werden Maßnahmen unterstützt, die auf eine Digitalisierung des jeweiligen Wohnraums abzielen.

### 4.6.2 Fördergegenstände

**Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

a) das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Zu- und Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens,

b) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,

c) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,

d) die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,

e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder

f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

## 4.7 Verbesserung des Wohnumfeldes

### 4.7.1 Allgemeines

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

### 4.7.2 Fördergegenstände

**Gefördert werden folgende Maßnahmen:**

a) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen nach Nummer 2.5.2, zum Beispiel der An- oder Umbau für Portierslogen,

b) Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,

c) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück und im Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen nach Nummer 4.5,

d) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen und Mieter auf dem Grundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,

e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,

f) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder

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

## 4.8 Sonstige Instandsetzungen

[1]**Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.** [2]Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

## 4.9 Innovationsklausel

[1]**Zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren (zum Beispiel serielle Modernisierung, Einsatz von Rezyklaten, Verwendung von Baustoffen und Bauprodukten, die mit weniger $CO_2$ in der Herstellung auskommen als herkömmliche Baustoffe und Bauprodukte)**, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Fördergegenstände und -konditionen festlegen.

# 5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

## 5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

[1]**Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.** [2]Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 200 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. [3]Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

## 5.2 Mehrfache Förderung

[1]**Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden.** [2]Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 2.4.1, 2.4.2 oder 3.3 zu vereinbaren.

## 5.3 Berechnung der Förderdarlehen

[1]**Der Förderzusage sind die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.** [2]Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen.

[3]Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. [4]Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, so sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen.

[5]Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung gemäß Nummer 6.6.2). [6]Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

## 5.4 Bedingungen der Förderdarlehen

Die Förderdarlehen werden zu nachfolgenden Bedingungen bewilligt.

### 5.4.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

[1]**Die Förderdarlehen sind für die Dauer von fünf Jahren ab Leistungsbeginn mit null Prozent und anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent zu verzinsen.** [2]Nach Ablauf der Zweckbindung werden Förderdarlehen für Mietwohnraum nach Nummer 2 marktüblich verzinst. [3]Förderdarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum nach Nummer 3 werden nach Ablauf der Zweckbindung mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz

nach § 247 BGB und jeweils nach weiteren zehn Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst. [4]Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 6.3 zu zahlen.

### 5.4.2 Tilgungsnachlass

**[1]Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass gewährt (Teilschulderlass).** [2]Der Tilgungsnachlass beträgt

a) 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe A und

b) 15 Prozent bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe B.

[3]Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt. [4]Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.

#### 5.4.2.1 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 85“

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

#### 5.4.2.2 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 70“

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

#### 5.4.2.3 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 55“

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

#### 5.4.2.4 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Netto-Null-Standard

[1]Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt wird. [2]Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im

Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). [3]In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.

#### 5.4.2.5 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen

[1]Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. [2]Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

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

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

#### 5.4.2.7 Erhöhter Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad

[1]Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird besonders unterstützt. [2]Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nummer 4.3 entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. [3]Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.4.2.1 bis Nummer 5.4.2.6 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

### 5.4.3 Tilgung

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

### 5.4.4 Fälligkeit

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

# 6 Verfahren

## 6.1 Förderantrag

### 6.1.1 Einreichung

[1]**Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet.** [2]Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

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

#### 6.1.2.1 Allgemeines

[1]**Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.** [2]Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen.

[3]Soweit für das Förderverfahren das von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ genutzt wird, werden alle Daten, die für die Bearbeitung des Förderantrags notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen. [4]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. [5]Die Bewilligungsbehörde hat den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.

#### 6.1.2.2 Bonitätsprüfung durch die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK

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

#### 6.1.2.3 Denkmalschutz

[1]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 und auf den Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.

## 6.2 Förderzusage

### 6.2.1 Allgemeines

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

[3]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.

[4]Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde gemäß Satz 1 werden die gegebenenfalls im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die landeseigene Förderbank, der NRW.BANK, weitergeleitet.

### 6.2.2 Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

**[1]In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen.** [2]Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

### 6.2.3 Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

**[1]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.** [2]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. [3]Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

## 6.3 Verwaltungskostenbeitrag

**[1]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.**

## 6.4 Auszahlung des Förderdarlehens

### 6.4.1 Förderdarlehen nach Nummer 2

**[1]Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:**

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

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

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

### 6.4.2 Förderdarlehen nach Nummer 3

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

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

### 6.4.3 Auszahlungsverfahren

**[1]Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.** [2]Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. [3]Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, unter Einbehalt von zehn Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.

## 6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage

### 6.5.1 Unterrichtung über Förderzusagen

[1]**Die Bewilligungsbehörde hat die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Förderantrages zu unterrichten.** [2]Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorzulegen.

### 6.5.2 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 landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, unverzüglich hierüber zu unterrichten.

### 6.5.3 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung

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

### 6.5.4 Bewilligungskontrolle

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

### 6.5.5 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.

## 6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

### 6.6.1 Baukontrolle, Bauausführung

[1]**Baukontrollen nach § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen.** [2]Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mit einer förderrechtlichen

Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

### 6.6.2 Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

**[1]Die Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.**

[2]Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. [3]Fristverlängerungen sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mitzuteilen.

[4]Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung. [5]Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. [6]Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen.

[7]Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss (Darlehensberechnung nach Nummer 5.3). [8]Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

## 6.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigung der NRW.BANK

### 6.7.1 Vordrucke

**[1]Soweit in dieser Richtlinie die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorgeschrieben ist, werden diese von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, erstellt und nach Genehmigung durch das Ministerium auf deren Internetseite bekannt gegeben.** [2]Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des Ministeriums nicht abgeändert werden.

### 6.7.2 Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

[1]Sofern eine nach dieser Richtlinie vorgesehene Ausnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar dieser vorzulegen. [2]Die Stellungnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, ist als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu verwenden.

## 6.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

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

#### 6.8.1.1 Allgemeines

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

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

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

#### 6.8.1.3 Darlehensverwaltung

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

#### 6.8.1.4 Abweichungen

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

### 6.8.2 Sicherung der bewilligten Darlehen

#### 6.8.2.1 Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

[1]**Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat.** [2]Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. [3]Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummern 5.4.2.

[4]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. [5]Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

### 6.8.2.2. Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

**[1]Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.** [2]Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.

[3]Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung ebenfalls abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, übernommen hat oder übernehmen wird. [4]Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer haben sich der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, gegenüber zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

### 6.8.2.3 Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

**[1]Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von vier Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen.**

[2]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. [3]Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, abzugeben. [4]Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückeigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, abgibt.

# 7 Schlussbestimmungen

## 7.1 Belege

[1]**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.** [2]Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. [3]Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen.

[4]Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. [5]Die Belege sind fünf Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. [6]Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. [7]Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

## 7.2 Beihilferechtliche Bewertung

[1]**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.** [2]Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.

## 7.3 Ausnahmen

[1]Das Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. [2]Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

## 7.4 Hinweisschild

[1]**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.** [2]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. [3]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.

## 7.5 Übergangsregelung

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

## 7.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Dieser Runderlass tritt am 15. Februar 2023 in Kraft. [2]Gleichzeitig tritt der Runderlass „Modernisierungsförderung“ vom 25. März 2022 (MBl. NRW. S. 272) außer Kraft.

# Anlage

## Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus bei der Förderung von Miet-wohnraum

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| **A** | |
| Aachen | 4 |
| Ahaus | 3 |
| Ahlen | 2 |
| Aldenhoven | 3 |
| Alfter | 4 |
| Alpen | 2 |
| Alsdorf | 3 |
| Altena | 1 |
| Altenbeken | 2 |
| Altenberge | 3 |
| Anröchte | 2 |
| Arnsberg | 2 |
| Ascheberg | 3 |
| Attendorn | 3 |
| Augustdorf | 2 |
| **B** | |
| Bad Berleburg | 2 |
| Bad Driburg | 2 |
| Bad Honnef | 4 |
| Bad Laasphe | 2 |
| Bad Lippspringe | 3 |
| Bad Münstereifel | 2 |
| Bad Oeynhausen | 2 |
| Bad Salzuflen | 3 |
| Bad Sassendorf | 2 |
| Bad Wünnenberg | 1 |
| Baesweiler | 2 |
| Balve | 1 |
| Barntrup | 1 |
| Beckum | 2 |
| Bedburg | 3 |
| Bedburg-Hau | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Beelen | 2 |
| Bergheim | 4 |
| Bergisch Gladbach | 4 |
| Bergkamen | 2 |
| Bergneustadt | 2 |
| Bestwig | 1 |
| Beverungen | 1 |
| Bielefeld | 4 |
| Billerbeck | 3 |
| Blankenheim | 1 |
| Blomberg | 1 |
| Bocholt | 3 |
| Bochum | 4 |
| Bönen | 2 |
| Bonn | 4 |
| Borchen | 3 |
| Borgentreich | 1 |
| Borgholzhausen | 2 |
| Borken | 3 |
| Bornheim | 4 |
| Bottrop | 3 |
| Brakel | 1 |
| Breckerfeld | 1 |
| Brilon | 2 |
| Brüggen | 3 |
| Brühl | 4 |
| Bünde | 2 |
| Burbach | 2 |
| Büren | 2 |
| Burscheid | 4 |
| **C** | |
| Castrop-Rauxel | 3 |
| Coesfeld | 3 |
| **D** | |
| Dahlem | 1 |
| Datteln | 3 |
| Delbrück | 3 |
| Detmold | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Dinslaken | 3 |
| Dörentrup | 1 |
| Dormagen | 4 |
| Dorsten | 3 |
| Dortmund | 4 |
| Drensteinfurt | 3 |
| Drolshagen | 2 |
| Duisburg | 3 |
| Dülmen | 3 |
| Düren | 3 |
| Düsseldorf | 4 |
| **E** | |
| Eitorf | 3 |
| Elsdorf | 3 |
| Emmerich am Rhein | 2 |
| Emsdetten | 3 |
| Engelskirchen | 3 |
| Enger | 3 |
| Ennepetal | 2 |
| Ennigerloh | 2 |
| Ense | 2 |
| Erftstadt | 4 |
| Erkelenz | 2 |
| Erkrath | 4 |
| Erndtebrück | 1 |
| Erwitte | 2 |
| Eschweiler | 3 |
| Eslohe (Sauerland) | 1 |
| Espelkamp | 2 |
| Essen | 4 |
| Euskirchen | 3 |
| Everswinkel | 3 |
| Extertal | 1 |
| **F** | |
| Finnentrop | 1 |
| Frechen | 4 |
| Freudenberg | 3 |
| Fröndenberg/Ruhr | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| **G** | |
| Gangelt | 2 |
| Geilenkirchen | 2 |
| Geldern | 2 |
| Gelsenkirchen | 3 |
| Gescher | 3 |
| Geseke | 2 |
| Gevelsberg | 2 |
| Gladbeck | 3 |
| Goch | 2 |
| Grefrath | 3 |
| Greven | 3 |
| Grevenbroich | 4 |
| Gronau (Westf.) | 3 |
| Gummersbach | 2 |
| Gütersloh | 4 |
| **H** | |
| Haan | 4 |
| Hagen | 3 |
| Halle (Westf.) | 3 |
| Hallenberg | 1 |
| Haltern am See | 4 |
| Halver | 2 |
| Hamm | 3 |
| Hamminkeln | 3 |
| Harsewinkel | 3 |
| Hattingen | 3 |
| Havixbeck | 3 |
| Heek | 2 |
| Heiden | 3 |
| Heiligenhaus | 4 |
| Heimbach | 2 |
| Heinsberg | 3 |
| Hellenthal | 2 |
| Hemer | 2 |
| Hennef (Sieg) | 4 |
| Herdecke | 3 |
| Herford | 3 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Herne | 3 |
| Herscheid | 2 |
| Herten | 3 |
| Herzebrock-Clarholz | 3 |
| Herzogenrath | 3 |
| Hiddenhausen | 2 |
| Hilchenbach | 2 |
| Hilden | 4 |
| Hille | 2 |
| Holzwickede | 3 |
| Hopsten | 2 |
| Horn-Bad Meinberg | 2 |
| Hörstel | 2 |
| Horstmar | 2 |
| Hövelhof | 3 |
| Höxter | 1 |
| Hückelhoven | 3 |
| Hückeswagen | 2 |
| Hüllhorst | 2 |
| Hünxe | 3 |
| Hürtgenwald | 2 |
| Hürth | 4 |
| **I** | |
| Ibbenbüren | 3 |
| Inden | 2 |
| Iserlohn | 2 |
| Isselburg | 2 |
| Issum | 3 |
| **J** | |
| Jüchen | 3 |
| Jülich | 2 |
| **K** | |
| Kaarst | 4 |
| Kalkar | 2 |
| Kall | 2 |
| Kalletal | 1 |
| Kamen | 3 |
| Kamp-Lintfort | 3 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Kempen | 4 |
| Kerken | 3 |
| Kerpen | 4 |
| Kevelaer | 3 |
| Kierspe | 2 |
| Kirchhundem | 1 |
| Kirchlengern | 2 |
| Kleve | 3 |
| Köln | 4 |
| Königswinter | 4 |
| Korschenbroich | 4 |
| Kranenburg | 3 |
| Krefeld | 4 |
| Kreuzau | 2 |
| Kreuztal | 2 |
| Kürten | 3 |
| **L** | |
| Ladbergen | 3 |
| Laer | 3 |
| Lage | 2 |
| Langenberg | 2 |
| Langenfeld (Rhld.) | 4 |
| Langerwehe | 2 |
| Legden | 3 |
| Leichlingen (Rhld.) | 4 |
| Lemgo | 2 |
| Lengerich | 2 |
| Lennestadt | 2 |
| Leopoldshöhe | 3 |
| Leverkusen | 4 |
| Lichtenau | 3 |
| Lienen | 2 |
| Lindlar | 3 |
| Linnich | 2 |
| Lippetal | 2 |
| Lippstadt | 3 |
| Lohmar | 4 |
| Löhne | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Lotte | 3 |
| Lübbecke | 2 |
| Lüdenscheid | 2 |
| Lüdinghausen | 3 |
| Lügde | 1 |
| Lünen | 3 |
| **M** | |
| Marienheide | 2 |
| Marienmünster | 1 |
| Marl | 3 |
| Marsberg | 1 |
| Mechernich | 2 |
| Meckenheim | 4 |
| Medebach | 1 |
| Meerbusch | 4 |
| Meinerzhagen | 2 |
| Menden (Sauerland) | 2 |
| Merzenich | 3 |
| Meschede | 1 |
| Metelen | 2 |
| Mettingen | 2 |
| Mettmann | 4 |
| Minden | 3 |
| Moers | 3 |
| Möhnesee | 2 |
| Mönchengladbach | 3 |
| Monheim am Rhein | 4 |
| Monschau | 2 |
| Morsbach | 1 |
| Much | 3 |
| Mülheim an der Ruhr | 4 |
| Münster | 4 |
| **N** | |
| Nachrodt-Wiblingwerde | 2 |
| Netphen | 2 |
| Nettersheim | 2 |
| Nettetal | 3 |
| Neuenkirchen | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Neuenrade | 2 |
| Neukirchen-Vluyn | 3 |
| Neunkirchen | 2 |
| Neunkirchen-Seelscheid | 3 |
| Neuss | 4 |
| Nideggen | 2 |
| Niederkassel | 4 |
| Niederkrüchten | 2 |
| Niederzier | 2 |
| Nieheim | 1 |
| Nordkirchen | 2 |
| Nordwalde | 3 |
| Nörvenich | 3 |
| Nottuln | 3 |
| Nümbrecht | 2 |
| **O** | |
| Oberhausen | 3 |
| Ochtrup | 3 |
| Odenthal | 4 |
| Oelde | 3 |
| Oer-Erkenschwick | 3 |
| Oerlinghausen | 3 |
| Olfen | 3 |
| Olpe | 3 |
| Olsberg | 1 |
| Ostbevern | 3 |
| Overath | 4 |
| **P** | |
| Paderborn | 4 |
| Petershagen | 1 |
| Plettenberg | 1 |
| Porta Westfalica | 2 |
| Preußisch Oldendorf | 1 |
| Pulheim | 4 |
| **R** | |
| Radevormwald | 2 |
| Raesfeld | 3 |
| Rahden | 1 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Ratingen | 4 |
| Recke | 2 |
| Recklinghausen | 3 |
| Rees | 3 |
| Reichshof | 2 |
| Reken | 2 |
| Remscheid | 3 |
| Rheda-Wiedenbrück | 3 |
| Rhede | 3 |
| Rheinbach | 4 |
| Rheinberg | 3 |
| Rheine | 3 |
| Rheurdt | 2 |
| Rietberg | 3 |
| Rödinghausen | 1 |
| Roetgen | 3 |
| Rommerskirchen | 4 |
| Rosendahl | 2 |
| Rösrath | 4 |
| Ruppichteroth | 2 |
| Rüthen | 1 |
| **S** | |
| Saerbeck | 2 |
| Salzkotten | 3 |
| Sankt Augustin | 4 |
| Sassenberg | 3 |
| Schalksmühle | 2 |
| Schermbeck | 3 |
| Schieder-Schwalenberg | 1 |
| Schlangen | 2 |
| Schleiden | 1 |
| Schloß Holte-Stukenbrock | 3 |
| Schmallenberg | 1 |
| Schöppingen | 2 |
| Schwalmtal | 2 |
| Schwelm | 2 |
| Schwerte | 3 |
| Selfkant | 2 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Selm | 3 |
| Senden | 3 |
| Sendenhorst | 3 |
| Siegburg | 4 |
| Siegen | 3 |
| Simmerath | 2 |
| Soest | 3 |
| Solingen | 4 |
| Sonsbeck | 3 |
| Spenge | 3 |
| Sprockhövel | 3 |
| Stadtlohn | 3 |
| Steinfurt | 3 |
| Steinhagen | 3 |
| Steinheim | 1 |
| Stemwede | 1 |
| Stolberg (Rhld.) | 3 |
| Straelen | 3 |
| Südlohn | 2 |
| Sundern (Sauerland) | 1 |
| Swisttal | 4 |
| **T** | |
| Tecklenburg | 2 |
| Telgte | 4 |
| Titz | 2 |
| Tönisvorst | 4 |
| Troisdorf | 4 |
| **U** | |
| Übach-Palenberg | 2 |
| Uedem | 2 |
| Unna | 3 |
| **V** | |
| Velbert | 3 |
| Velen | 2 |
| Verl | 4 |
| Versmold | 2 |
| Vettweiß | 2 |
| Viersen | 3 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Vlotho | 1 |
| Voerde (Niederrhein) | 2 |
| Vreden | 3 |
| **W** | |
| Wachtberg | 4 |
| Wachtendonk | 3 |
| Wadersloh | 2 |
| Waldbröl | 2 |
| Waldfeucht | 2 |
| Waltrop | 3 |
| Warburg | 2 |
| Warendorf | 4 |
| Warstein | 1 |
| Wassenberg | 3 |
| Weeze | 3 |
| Wegberg | 2 |
| Weilerswist | 3 |
| Welver | 2 |
| Wenden | 2 |
| Werdohl | 1 |
| Werl | 2 |
| Wermelskirchen | 3 |
| Werne | 3 |
| Werther (Westf.) | 3 |
| Wesel | 3 |
| Wesseling | 4 |
| Westerkappeln | 3 |
| Wetter (Ruhr) | 2 |
| Wettringen | 2 |
| Wickede (Ruhr) | 2 |
| Wiehl | 3 |
| Willebadessen | 1 |
| Willich | 4 |
| Wilnsdorf | 2 |
| Windeck | 1 |
| Winterberg | 1 |
| Wipperfürth | 2 |
| Witten | 3 |

| Gemeinde | Mietniveau |
|---|---|
| Wülfrath | 4 |
| Wuppertal | 3 |
| Würselen | 4 |
| **X** | |
| Xanten | 3 |
| **Z** | |
| Zülpich | 2 |

## Impressum

### Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw

### Bildquellenhinweis

Titelfoto: © hanohiki - stock.adobe.com
Foto Vorwort: © MHKBD / F. Berger

**© Februar 2023 / MHKBD**

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbg.nrw.de/publikationen
Veröffentlichungsnummer **W-509**

Diese Publikation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einfügen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Publikation durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Veröffentlichung der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.