



Öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen

Förderjahr 2025

Aktuelle Förderrichtlinie (1. Januar 2025)



Unsere Ziele

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen.

Die geförderten Investitionen berücksichtigen die Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung vom 10. Dezember 2021.

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

Die Finanzhilfen aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen dürfen nicht zur Finanzierung terroristischer Aktivitäten eingesetzt werden. Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossene Wohnraumförderprogramm legt Schwerpunkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen fest, regelt die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Bewilligungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.



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

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

Vom 29. Januar 2025

Inhaltsübersicht

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

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



Der Förderzweck.

(Nummer 1.1.1)

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

²Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WFNG NRW) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

NEU 2025: ³Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden: ⁴In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie den Gemeinden mit dem Mietniveau 4 (siehe Anlage) ist die Möglichkeit eröffnet, Zweckbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu erwerben.

Erläuterung zu NEU 2025:

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



Die Rechtsgrundlagen

(Nummer 1.1.2)

¹Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach

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

Erläuterung zu NEU 2025:

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

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

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

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



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

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

²Die Förderschwerpunkte und Zuteilungskriterien für die Förderkontingente an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Eckwertebeschluss nach § 6 Absatz 1 WFNG NRW und sind wie folgt gegliedert:

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

³Den Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente (Globalbudget, Regelbudgets nach Förderschwerpunkten) zur eigenständigen Bewirtschaftung und Sonderbudgets für die Nummern 2.7, 4.1.1, 5 und 7 bis 9 zugewiesen. ⁴Die Ermittlung von Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen hat nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen. ⁵Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

Kein Rechtsanspruch auf Förderung.

(Nummer 1.1.2)

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



Die baurechtlichen Anforderungen.

(Nummer 1.2)

¹Für die nach diesem Runderlass geförderten Bauvorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018); darüberhin-
ausgehende Anforderungen sind nicht
zu stellen.

²Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2). ³Die technischen Anforderungen an energetische Einzelmaßnahmen richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 21. Dezember 2023 (BAnz AT 29.12.2023 B1).

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

⁵Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht. ⁶Diese Voraussetzung ist **NEU 2025: insbesondere** als erfüllt anzusehen, wenn

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

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

Erläuterung zu NEU 2025:

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



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

Die Einkommensgrenzen werden 2025 erhöht.

(Nummer 1.3)



¹Die für die Wohn- und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13 Absätze 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 13. November 2024 (MBL. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung beträgt aktuell

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

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

²Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere **860 Euro** (2024: 740 Euro).

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



Der förderfähige Wohnraum.

(Nummer 1.4)

Förderfähig ist nur Wohnraum,

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

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

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

Der Vorhaben- beginn.

(Nummer 1.5)

⁴Die Bewilligungsbehörde kann vor Erteilung der Förderzusage einem Vorhabenbeginn förderunschädlich zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. ⁵Der Bescheid über die Zustimmung zum Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt. ⁶Für Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. ⁷Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn.

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



Voraussetzungen für Fördermittelempfängende nach § 9 WFNG NRW

(Nummer 1.6)

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

²Ein Erbbaurecht im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist dann von angemessener Dauer, wenn es mindestens 75 Jahre umfasst. ³Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. ⁴Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz: NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen.

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

⁶**Die Bewilligungsbehörde fordert zur Dokumentation über die Einhaltung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW die Entscheidung der NRW.BANK an und verwendet diese als ihre Entscheidung.**

⁷Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen mit Auflagen oder Bedingungen versieht oder deren Einhaltung nicht bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. ⁸Satz 6 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4.1 Satz 1 Ziffer 2. ⁹Bei natürlichen Personen kann die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert sowie die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind.



Die Finanzierungsgrundsätze.

(Nummer 1.7)

Die Gesamtkosten.

(Nummer 1.7.1)



¹Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung). ²Gesamtkosten sind die zu finanzierenden Kosten des Förderobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, die einschließlich deren Finanzierung von der NRW.BANK geprüft werden.

³Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten

1. bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten oder beim Erst- oder Bestandserwerbs der Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten und **NEU 2025:** abzüglich von Kaufpreisannteilen für Einbauten oder bewegliche Sachen sowie
2. bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.

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

Erläuterung zu NEU 2025:

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



Die Eigenleistung.

(Nummer 1.7.2)

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

²Als Eigenleistung können berücksichtigt werden

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

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

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

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

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



Bedingungen für Fremdmittel.

(Nummer 1.7.3)

¹Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

1. für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Pro-
longation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden
und
3. mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschrei-
tende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

²Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldschuldverpflichtungserklärung abzugeben. ³Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen.

- ⁴Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.



Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld.

(Nummer 1.7.4)

¹Eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 oder 4 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen.

²Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt. ³Eine Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 und von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandene Darlehensrestschuld 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigt.

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

- ⁵Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.

Beihilferecht.

(Nummer 1.8)

¹Nach den Regeln des sogenannten „Almunia-Pakets“ ist die öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Europäischen Kommission freigestellt. ²Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.



Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel.

(Nummer 1.9)

¹Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Bauteilen sowie die CO₂-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt. ²Um zirkuläre Bauweisen zu fördern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr **2025** bei weiteren insgesamt bis zu zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die **Erstellung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses** für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden. ³Des Weiteren kann das für Wohnungswesen zuständige Ministerium zur **Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren, die einen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, Pilotprojekte mit abweichenden Fördergegenständen und -konditionen** festlegen.





Die Förderung von Mietwohnraum.

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



Gegenstand der Förderung.

(Nummer 2.1)

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

1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
2. bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
3. Gemeinschaftsräumen und
4. Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume).

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

Unsere Zielgruppen.

(Nummer 2.2)

¹Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist **zweckzubinden** für

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



Die Ziele der Mietwohnraumförderung.

(Nummer 2.3)

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

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

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

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

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

⁹Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbindungsfrist mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung nach Nummer 2.3.1.2 folgt.

Die Belegungsbindung.

(Nummer 2.3.1 bis Nummer 2.3.1.2)



Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht

(Nummer 2.3.1.1)

¹Für den öffentlich-geforderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen

1. als **Besetzungsrecht** nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und



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

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



Ersatzwohnraum (mittelbare Belegung) (Nummer 2.3.1.2)

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

Die Mietbindung.

(Nummer 2.3.2)

¹In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete (Nummer 2.3.2.1) sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen (Nummer 2.3.2.2) zusammensetzt. ²Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich-geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. ³In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.

Die Bewilligungsmieten bleiben 2025 unverändert zu 2024.

(Nummer 2.3.2.1)

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



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

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

³Die Bewilligungsmiete darf für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 1) um 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2) um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. ⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. ⁵Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A.

Die mietvertraglichen Nebenleistungen.

(Nummer 2.3.2.2 bis Nummer 2.3.2.2.4)

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:

Gemeinschaftsräume

(Nummer 2.3.2.2.1)

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



Betreuungspauschale

(Nummer 2.3.2.2.2)

¹Neben der Bewilligungsmiete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist, von dem Haushalt, unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme ein Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro monatlich erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt. ²Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.

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

Garagen und Stellplätze

(Nuzmmer 2.3.2.2.3)

¹Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser können zusammen mit dem Wohnraum in einem Mietvertrag vermietet werden, wobei die Miete für eine Garage 50 Euro und für einen überdachten Stellplatz 30 Euro nicht übersteigen darf. ²Im Übrigen dürfen PKW-Stellplätze nur über einen separaten Mietvertrag vermietet werden, der von den Mieterinnen und Mietern der öffentlich-geförderten Wohnungen freiwillig abgeschlossen werden kann.

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen

(Nuzmmer 2.3.2.2.4)

¹Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.



Die Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen.

(Nummer 2.3.2.3)

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

Mieterhöhungen (Nummer 2.3.2.3.2): ¹Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1. ²Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a des Bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden kurz: BGB) sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.

Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 2.3.2.3.3): ¹Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach den Nummern 8.2 und 8.3 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von §§ 559 bis 559d BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen. ²Hierbei sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. ³Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.

Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften.

(Nummer 2.3.2.4)

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

²Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der öffentlich-geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 förderfähigen



hige Wohnfläche ist nicht erforderlich. ³Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. ⁴Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Die Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum.

(Nummer 2.4 bis Nummer 2.4.7)

Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 2.4.1)	¹Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. ²Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. ³Sollen in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein. ⁴Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.
Geschossigkeit (Nummer 2.4.2)	¹Öffentlich-geförderte Gebäude sollen nicht mehr als vier Vollgeschosse und in den M4+-Städten sowie in solchen mit mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht mehr als sechs Vollgeschosse haben. ²Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur auch eine <u>höhere Geschosszahl</u> zugelassen werden.
Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Nummer 2.4.3)	¹Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW ist eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. ²Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass



	1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen, 2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und 3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. ³Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen <u>kann die Bewil- ligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen</u> von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.
Adressbildung und Erschlie- ßung (Nummer 2.4.4)	¹Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hausein- gänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufwei- sen und auffindbar sind. NEU 2025: ²Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berück- sichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (§ 3 der Ver- ordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW). Erläuterung zu NEU 2025: Die landesseitige SAN-VO NRW regelt auf Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die Pflicht zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für <u>Wohngebäude</u>, wenn zu de- ren Errichtung der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 ge- stellt wird. Die Landesverordnung beinhaltet in § 3 das zi- tierte Optimierungsgebot im Hinblick auf Dach- und Stell- platzflächen und dient als Hinweis für Bauherrschaften und Entwurfsvorlagenberechtigte. Hinweislich: Die SAN-VO NRW sieht ferner für Gebäude, bei denen die vollständige Erneuerung der Dachhaut nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird, das Eintreten von Pflichten vor. ³Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Mi- nisterium abzustimmen. ⁴Treppenhäuser und Gangerschließungen



	sind natürlich zu belichten und zu belüften. ⁵ Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.
Grünfläche und Wohnumfeld (Nummer 2.4.5)	Grünfläche und Wohnumfeld (Nummer 2.4.5): ¹ Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. ² Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird. ▪ ³Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird.
Wohnqualitäten und Grundrisse (Nummer 2.4.6)	¹ Förderfähig sind nur Wohnungen, 1. die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen, 2. die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind, 3. deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreitet, 4. die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind, 5. die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und 6. bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.
Energetische Mindestanforderungen (Nummer 2.4.7)	¹ Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. NEU2025: Die Installation von eigenständig mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln wird nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie nicht gefördert. ³ Abweichend gelten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderungen nach Nummer 4.4.4 entsprechend. Erläuterung zu NEU 2025: Nummer 2.4.7 Satz 2 dient der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie: Artikel 17 Absatz 15 EPBD sieht vor, dass



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

Die Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen.

(Nummer 2.4.8)

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

²Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Neuschaffung von Mietwohnraum an einem konkreten Standort

zwar im Interesse der Gemeinde liegt, dort aber zusätzlichen zweckgebundenen Wohnungen der Fördergrundsatz der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW entgegensteht.

³Die Förderung ist auch zulässig, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben nach Nummer 2.4.3 Satz 2 für nicht zweckgebundenen Wohnraum zu erfüllen hat.

⁴Die Ersatzwohnungen

1. müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen,
2. müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 erfüllen,



3. müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche aufweisen und
4. können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.

⁵Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; eine exemplarische Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwohnungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden. ⁶Die Belegungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage. ⁷Als 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.

- ⁸Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig.

⁹Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb des Zeitraums von 48 Monaten eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 10.2.4). ¹⁰Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

Die Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume.

(Nummer 2.4.9)

¹**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.



²**Infrastrukturräume** können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohnerschaft des Quartiers, eines nicht gewerblichen Vereins, einer nicht gewerblichen Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. ³Das Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.

⁴**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. ⁵Sie sind so zu gestalten, dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt und nach Umwandlung für wohnberechtigte Haushalte genutzt werden können.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 2.5)

Das Grunddarlehen.

(Nummer 2.5.1)

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

Mietniveau bei Kommunen mit	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1. Mietniveau M1 bis M3	3.110 Euro	1.920 Euro
2. Mietniveau M4	3.350 Euro	2.290 Euro
3. Mietniveau M4+ (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster)	3.490 Euro	2.350 Euro



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

⁴Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

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

⁵**Alleinerziehenden** steht je Kind eine um 15 Quadratmeter größere und damit förderfähige Wohnfläche nach Satz 4 Ziffern 2 ff. zu, um für jedes Kind ein separates Kinderzimmer einrichten zu können.

⁶Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche). ⁷Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
3. mit **uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung** um 10 Quadratmeter.

Das Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten.

(Nummer 2.5.2)

Voraussetzungen für die Förderung

(Nummer 2.5.2.1)

¹Ziel ist es, Standorte für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen.

²Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder Wohnräume zu schaffen. ³Abweichend 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 Antrag-



	stellers erfolgen. ⁴Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt. ⁵In 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.
Gegenstand der Förderung (Nummer 2.5.2.2)	¹Gefördert werden folgende Maßnahmen: 1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen, 2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen), 3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen), 4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden oder der Bausubstanz) sowie 5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).
Förderfähige Kosten (Nummer 2.5.2.3)	¹Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich ergeben aus 1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten, 2. qualifizierten Kostenaufstellungen von Entwurfsvorlageberechtigten, Kostenvoranschlägen oder Rechnungen. <u>²Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.</u> ³Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten



	aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen. ⁴Enthält das öffentlich-geförderte Bauvorhaben auch nicht öffentlich geförderte Flächen (beispielsweise frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen, der geförderten Plätze oder der geförderten Wohnräume im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen. ▪ ⁵Mit 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.
Art und Umfang, Höhe der Förderung (Nummer 2.5.2.4)	¹Für standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der nach Nummer 2.5.2.3 zu ermittelnden förderfähigen Kosten gewährt werden, höchstens jedoch 25 000 Euro pro geförderter Mietwohnung oder zu errichtender Eigentumsmaßnahme. Wohnplätze (Nummer 5), Individualbereiche in Gruppenwohnungen (Nummer 6) oder Wohnräume (Nummer 7) sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt. ²Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.
Kostennachweis (Nummer 2.5.2.5)	¹Nach 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. ²<u>Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen.</u> ³Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen. ⁴Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.



Die Zusatzdarlehen.

(Nummer 2.5.3 bis Nummer 2.5.9)

	Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten (Nummer 2.5.3)
	¹Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die 1. der <u>Klimaanpassung</u> (beispielsweise Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder 2. der <u>Verbesserung des Wohnumfeldes</u> (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. ²Die Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.
	Zusatzdarlehen für Energieeffizienz (Nummer 2.5.4)
	¹Sofern die öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass 1. sie den <u>BEG Effizienzhaus 40 Standard</u> einhalten oder 2. der <u>Endenergiebedarf</u> für die Wärmeversorgung der öffentlich-geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) <u>vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird</u> (Netto-Null-Standard), kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 1 oder 450 Euro bei einer Förderung nach Ziffer 2 gewährt werden. ²NEU 2025: Eine Förderung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie kann <u>nur über</u> das in der SAN-VO NRW geforderte gesetzliche Maß hinaus erfolgen. Erläuterung zu NEU 2025:



	Die landesseitige SAN-VO NRW regelt auf Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die Pflicht zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für <u>Wohngebäude</u>, wenn zu deren Errichtung der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird. <u>In diesem Zusammenhang greift sodann der bundesdeutsch einheitliche Haushaltsgrundsatz, dass nur öffentlich-gefördert werden kann, was gesetzlich nicht gefordert ist.</u> Dies bedeutet für den Wohnungsneubau wie für Modernisierungsförderung, dass beispielsweise Photovoltaikanlagen nur dann öffentlich aus der Wohnraumförderung gefördert werden können, wenn mehr Leistung als gesetzlich gefordert wird installiert wird. ³Bei einer Förderung nach Satz 1 Ziffer 2 ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen. ⁴In Betracht kommen für die Förderung des Netto-Null-Standards erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist. ⁵Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des jeweiligen Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuweisen. ⁶Die 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.
	Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz (Nummer 2.5.5)
	¹Der Einsatz von Holz kann auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von 1,30 Euro je Kilogramm Holz gefördert werden, maximal 17 000 Euro je öffentlich-geförderter Wohneinheit. ²Das 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. ▪ ³Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle. ⁴Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz fest im Gebäude verbaut ist und alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sind oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen. ⁵Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden. ⁶Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz



	und über deren Herkunft erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck. ⁷ Die Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.
	Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (Nummer 2.5.6)
	¹Für den <u>Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür</u> 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. ²Für <u>Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung</u> kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 15 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden. ³Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich 1. für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und 2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro. ³Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattungen von Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 nach Nummer 4.3.3 an Türen, nach Nummer 4.5.2 Satz 2 an die barrierefreie Erreichbarkeit von Bedienelementen und allen mit „R“ gekennzeichneten Regelungen. ⁴Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden. ▪ ⁵Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus.
	Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung (Nummer 2.5.7)
	¹Für 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. ²Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein. ³Die Nummern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.



	Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser (Nummer 2.5.8)
	Für Mieteinfamilienhäuser kann ein Zusatzdarlehen von 25 000 Euro pro öffentlich-gefördertem Haus gewährt werden.
	Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften (Nummer 2.5.9)
	¹Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro öffentlich-geförderter Wohnung gewährt werden. ²Dieses 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.
	Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe (Nummer 2.5.9)
	¹Zur Steigerung der Qualität des Bauvorhabens und zur Förderung von innovativen Lösungen kann für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“ vom 31. Januar 2013 (BAnz AT 22.02.2013 B4) in der jeweils geltenden Fassung auf Antrag ein Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 400 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe von pauschal 1 600 Euro je öffentlich-geförderter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt werden. ²In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 2.4 als Vorgaben zu benennen.



Die Berechnung des Förderdarlehens.

(Nummer 2.5.11)

¹Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. ²Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen. ³Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Die Bedingungen der Förderdarlehen.

(Nummer 2.6)

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge (Nummer 2.6.1)	¹ Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen: 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent, 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und - nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung. ² Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.		
Tilgungsnachlass (Nummer 2.6.2)	¹ Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden in Kommunen mit Mietniveau		
		Zweckbindungsdauer	
	1. M1 bis M3	25 Jahre 30 Prozent	30 Jahre 35 Prozent



	2. M4 und M4+	35 Prozent	40 Prozent
	²Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden. ³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.		
Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre (Nummer 2.6.3)	¹Das 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. ²Im 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). ³Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht. ⁴Die 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. ⁵Anschließend ist das Förderdarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.		
Fälligkeit (Nummer 2.6.4)	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.		
Bildung von Sondereigentum (Nummer 2.6.5)	¹Im 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 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, zu bilden. ²Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass 1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und		



	2. die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird. ³Im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle kann in begründeten Einzelfällen die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.
--	--

Die Qualifizierung von Fördervorhaben, Quartiersmaßnahmen und experimenteller Wohnungsbau.

(Nummer 2.7)

¹Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experimentellen Wohnungsbaus, wie beispielsweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.

²Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch gemischte Strukturen auszeichnen und in denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden.

³Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind darüber hinaus beispielsweise

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

⁴Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind

1. die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohnplätzen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen,



2. nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder Quartiersplätze sowie
3. eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klimafolgenanpassung.

⁵Es steht den Bewilligungsbehörden frei, dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium auch Quartiersmaßnahmen mit weniger als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen. ⁶Im Zuge der Beratung kann die Eignung von Fördervorhaben als „Quartiersmaßnahme“ oder „experimenteller Wohnungsbau“ festgestellt werden.

Der Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch Selbstnutzende.

(Nummer 2.8)

¹Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mieteinfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Nummer 2.3 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbstgenutzt wird.



Die Förderung von Eigentum.

(Nummer 3 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)





Gegenstand der Eigentumsförderung.

(Nummer 3.1)

¹Gefördert wird die **Neuschaffung zur Selbstnutzung** von

1. Eigenheimen und
 2. Eigentumswohnungen
- durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW).

²Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß. ³Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb). ³Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht zusätzlich gefördert. ⁴Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

Unsere Zielgruppen.

(Nummer 3.2)

¹Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für

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

²Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,

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

³Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. ⁴Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.



Die Ziele der Eigentumsförderung.

(Nummer 3.3)

¹Das Förderobjekt ist von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger für die Dauer der Zinsbindung nach Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung).

²Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts und beim Ersterwerb oder Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger. ³Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. ⁴Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist. ⁵Für den Fall, dass das öffentlich-geförderte Objekt während der Dauer der Zweckbindung leer steht oder Dritten überlassen wird, ist das Förderdarlehen für diese Zeit mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB für jeweils 10 Jahre zu verzinsen. ⁶Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzuteilen.

Die Voraussetzungen für die Förderung von Eigentum.

(Nummer 3.4)

Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 3.4.1): ¹Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die

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

²Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

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



als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.

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

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

⁴Zu den Einkünften werden das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung, gerechnet.

⁵Einkünfte von Haushaltsangehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW), die nicht Miteigentümer des Förderobjekts sind oder werden, können im Regelfall nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Mindestrückbehalts berücksichtigt werden. ⁶Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.

⁷Nicht zu den Einkünften zählen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen. ⁸Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden. ⁹Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen (Selbstauskunft) und eine Lastenberechnung jeweils nach vorgeschriebenem Vordruck sowie eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei, wie beispielsweise eine SCHUFA-Bonitätsauskunft, vorzulegen.

¹⁰Die Bewilligungsbehörde hat die Antragstellerin oder den Antragsteller unmittelbar über die Höhe der bei Bezugsfertigkeit und in der Folgezeit entstehenden Belastung und über gegebenenfalls zu erwartende Tragbarkeitsprobleme aufzuklären. ¹¹Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben. ¹²Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden.

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

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



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

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

¹⁴Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar. ¹⁵Bei der Lastenberechnung ist eine Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse möglich, wenn durch Vorlage eines Gutachtens eines staatlich anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass der Objektzustand dies rechtfertigt. ¹⁶Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt. ¹⁷Sind in der Lastenberechnung Fremdmittel, für die ein veränderlicher Zinssatz mit einer oberen und unteren Begrenzung vereinbart ist, mit Zustimmung der NRW.BANK ausgewiesen, ist bei der Tragbarkeitsprüfung der vereinbarte Höchstzinssatz anzusetzen. ¹⁸Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.

Förderausschluss (Nummer 3.4.3): ¹Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

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

²Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. ³Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat.

Erläuterung zu NEU 2025:

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

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 3.5)

Das Grunddarlehen.

(Nummer 3.5.1)

¹Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:

in Kommunen der Kostenkategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
1. K1	100 000 Euro	59 000 Euro
2. K2	115 000 Euro	69 000 Euro
3. K3	148 000 Euro	88 000 Euro
4. K4	184 000 Euro	110 000 Euro

²Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.

Die Zusatzdarlehen.

(Nummer 3.5.3 bis Nummer 3.5.5)

Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. Für Bauvorhaben mit BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.

Zusatzdarlehen Familienbonus (Nummer 3.5.3): 1Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 24 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.



Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (Nummer 3.5.4): ¹Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (bis einschließlich Gebäudeklasse 2) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.

Ergänzungsdarlehen (Nummer 3.5.5): ¹Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach den Nummern 3.5.1 bis 3.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.

Die Bedingungen der Förderdarlehen.

(Nummer 3.6)

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

(Nummer 3.6.1)

¹Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung zu verzinsen. ²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.

³**NEU 2025:** Für Begünstigte der Einkommensgruppe A gilt:

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

⁴**NEU 2025:** Für Begünstigte der Einkommensgruppe B gilt:

1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent,
2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und



	3. jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes. ⁵NEU 2025: Können Begünstigte der Einkommensgruppe B der NRW.BANK bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist nach Satz 4 Ziffer 1 durch eine bei der zuständigen Stelle zu beantragende Bescheinigung nachweisen, dass ihr anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW weiterhin um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt, wird der Zinssatz einmalig für weitere 25 Jahre auf 0,5 Prozent gesenkt. ⁶NEU 2025: Die Antragstellung ist frühestens sechs Monate vor Ablauf der Zinsbindungsfrist nach Satz 4 Ziffer 1 bei der zuständigen Stelle möglich. ⁷NEU 2025: Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Überprüfung des Einkommens gültige Einkommensgrenze. ⁸NEU 2025: Nach Ablauf der weiteren 25 Jahre Zinsbindung ist das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB und nach jeweils weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes zu verzinsen. ⁹Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. ¹⁰Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,32 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen. Erläuterung zu NEU 2025: Bezugnehmend auf die Rückmeldungen aus der Bewilligungspraxis werden in der Eigentumsförderung nach Nummer 3 folgende Änderungen durchgeführt: Für die Einkommensgruppe B wird eine neue Zinsstaffelung mit einem Nachweisverfahren über das förderberechtigte Einkommen nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW eingeführt. Dies bedeutet, dass die Einkommensgruppe B anfänglich für fünf Jahre 0,5 % Zinsen für ein Förderdarlehen zu entrichten hat. Kann die B-Förderempfängerin der der B-Förderempfänger
--	---



	vor Ablauf der Zinsbindung nachweisen, dass das Einkommen nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW weiterhin unter die Einkommensgruppe B fällt, wird die Zinsvergünstigung für 25 Jahre fortgeführt. Gelingt die Nachweisführung nicht, werden für die folgenden 5 Jahre Darlehenslaufzeit 2 Prozentpunkte über den dann gültigen Basiszinssatz zu entrichten sein. Danach greift die angepasste Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes.
Tilgungsnachlass (Nummer 3.6.2)	¹Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden 1. auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach den Nummern 3.5.3 und 3.5.4 in Höhe von 10 Prozent und 2. auf die Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 3.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent. ²Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.
Tilgung (Nummer 3.6.3)	¹Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. ²Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen für den Bestandserwerb nach Nummer 3.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.
Fälligkeit (Nummer 3.6.4)	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.



Die Modernisierungsförderung.

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



Gegenstand der Modernisierungs- förderung.

(Nummer 4.1)

Gefördert wird die Modernisierung von

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

durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW. ²Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.

Die Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisie- rungsoffensive+.

(Nummer 4.1.1)

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



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

Der Förderausschluss.

(Nummer 4.1.2)

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

1. Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
2. Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht,
3. die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher Nichtrechtfertigung,
6. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird oder
7. **NEU 2025:** die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie.



Unsere Zielgruppe.

(Nummer 4.2)

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

Die Ziele der Modernisierungsförderung.

(Nummer 4.3)

¹Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet. ²Abweichend zu Nummer 2.3 Satz 4 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnraum, dass diese mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt, beginnt. ³Für öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend. ⁴Abweichend zu Nummer 3.3 Satz 2 gilt im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung, dass diese bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen beginnt. ⁵Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

Die Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum.

(Nummer 4.3.1)



¹Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zu begründen. ²Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden. ³Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten. ⁴Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich-geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 2 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben. ⁵In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

Die Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum.

(Nummer 4.3.2 bis Nummer 4.3.2.2)

¹Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 4.3.2.2 ergibt.

²Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen.

³Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c BGB sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren. ⁴Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.



Bewilligungsmiete (Nummer 4.3.2.1):

¹Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete). ²Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB. ³Es gelten die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1; im Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis 2.3.2.4 entsprechend.

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

⁶Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 ff. angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten. ⁷Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der Wohnflächen erfolgen. ⁸Abweichend von Nummer 2.3.2.3.3 Satz 1 kann die Bewilligungsbehörde nach erneuter Modernisierung im Bindungszeitraum eine Mieterhöhung vor Ablauf von 25 Jahren zulassen.

Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung (Nummer 4.3.2.1.1):

¹Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Nummer 2.3.2.1 Sätze 1 und 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.

²Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden.

³Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt.

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



⁷Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen. ⁸Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen. ⁹Werden energetische Gebäudestandards oder einzelne Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird die Bewilligungsmiete entsprechend des tatsächlich erreichten energetischen Standards und einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparnis gekürzt.

Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen (Nummer 4.3.2.1.2):

¹Für Wohnungen, die im Wege der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden (Nummer 4.4.5.3 Satz 1 Ziffern 2 und 3), ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen. ²Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 4.3.2.1 und Nummer 4.3.2.1.1 anzuwenden.

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

Erläuterung zu NEU 2025:

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

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

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



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

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

(Nummer 4.3.3)

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

⁴Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von

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

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



Die Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung.

(Nummer 4.4)

Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 4.4.1)	¹Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden (§ 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW). ²Im Falle von <u>Mietwohnungen</u> gilt <u>zusätzlich</u>, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietbar sein müssen.
Geschossigkeit bei Mietwohnraum (Nummer 4.4.2)	¹Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden <u>Wohngebäuden mit höchstens sechs Vollgeschossen</u> bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich- gefördert modernisiert werden. ²Die Förderung von <u>Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen</u> setzt voraus, dass sie den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune entsprechen und zur Beratung und Qualifizierung dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium vorgelegt werden.
Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum (Nummer 4.4.3)	¹Nummer 2.4.6 gilt entsprechend. ²Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. ³Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen.
Energetische Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4)	¹Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. ²Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu führen. ³Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmä-



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



 Nachweis der Energieeffizienz (Nummer 4.4.4.1)	¹Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen (Nummer 4.4.4) ist durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen. ²Abweichend von Satz 1 kann die Einhaltung der Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Richtlinie BEG EM auch durch die Bewilligungsbehörde auf Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt werden.
 Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung (Nummer 4.4.4.2)	Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.

Die förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen.

(Nummer 4.4.5)

¹Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispielsweise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, **NEU 2025:** Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als zehn Stellplätzen, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,



3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

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

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

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

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

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

Erläuterung zu NEU 2025:

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

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



Installation von Photovoltaik.

(Nummer 4.4.5.1)

¹Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau.

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

Die Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit.

(Nummer 4.4.5.2)

¹Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der BauO NRW entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: VV TB NRW). ²Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. ³Dabei ist jeweils sicherzustellen, dass eine möglichst weitgehende Verbesserung der Barrierefreiheit erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Erfüllung bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. ⁴Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.

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



Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau.

(Nummer 4.4.5.3)

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

1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung,
2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.

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

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 4.5)



Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze (Nummer 4.5.1):

¹Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-nebenkosten. ²Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 220 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim.

³Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. ⁴Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).



Mehrfache Förderung (Nummer 4.5.2):

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

Berechnung der Förderdarlehen (Nummer 4.5.3):

¹Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die nach Nummer 1.7 ermittelten Gesamtkosten unter Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen Programmen zugrunde zu legen. ²Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. ³Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen. ⁴Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung nach Nummer 10.6.3). ⁵Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.

Die Bedingungen der Förderdarlehen.

(Nummer 4.5.4)

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge (Nummer 4.5.4.1)	¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen: 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent, 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung. ²Abweichend von Satz 1 Nummer 3 gilt bei einer Modernisierungsförderung für Wohnraum zur Selbstnutzung, dass nach Ablauf der Zweckbindung das Förderdarlehen mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB mit Anpassung jeweils
---	---



	nach weiteren 10 Jahren auf Grundlage des dann gültigen Basiszins-satzes verzinst wird. ³ Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Ver-waltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.
Tilgungsnach- lass (Nummer 4.5.4.2)	¹Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger Tilgungsnach-lass gewährt. ²Der Tilgungsnachlass beträgt 1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe A und 2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B. ³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abge-setzt. ⁴Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.
 Zusätzliche Tilgungsnachlässe für	
Energieeffizienz (Nummer 4.5.4.2.1)	¹Der nach Nummer 4.5.4.2 Satz 2 gewährte Tilgungsnachlass erhöht sich jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den jeweils besseren <u>BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard</u> erreicht. ²Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmever-sorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Hei-zung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Ge-bäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energie ge-deckt wird. ³Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bi-lanziell ausgleichen (<u>Netto-Null-Standard</u>). ⁴In Betracht kom-men für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.



ökologisches Dämmen (Nummer 4.5.4.2.2)	¹ Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. ² Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.
30-jährige Zweckbindung (Nummer 4.5.4.2.3)	Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.
Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit (Nummer 4.5.4.2.4)	¹ Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf der beziehungsweise des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. ² Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach den Nummern 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.
Tilgung (Nummer 4.5.4.3)	Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.
Fälligkeit (Nummer 4.5.4.4)	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.



Wohnheime für Auszubildende und Studierende.

(Nummer 5 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Gegenstand der Förderung für das Wohnen von Auszubildenden und Studierenden.

(Nummer 5.1)

¹Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für Auszubildende und Studierende

1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder
2. nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

²Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. ³Die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder die Modernisierung der Wohnplätze vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

Unsere Zielgruppen.

(Nummer 5.2)

¹Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen.

²§ 13 Absatz 1 WFNG NRW findet dabei keine Anwendung.



Die Ziele der Förderung.

(Nummer 5.3)

¹Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet. ²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Wohnplätze

1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und
2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.

³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. ⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt. ⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. ⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. ⁷Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend. ⁸Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2 und 8.3) bewilligt werden.

Die Belegungsbindung.

(Nummer 5.3.1)

¹Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen.

²Der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen

1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und
2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

³Die 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.



Die Mietbindung.

(Nummer 5.3.2)

¹In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt. ²Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.



Bewilligungsmiete (Nummer 5.3.2.1)

¹Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens

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

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



Mietvertragliche Nebenleistungen (Nummer 5.3.2.2)

¹Für die Erstausrüstung der Wohnplätze und Gemeinschaftsräume mit Einbaumöbeln darf je Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro und für die Versorgung mit Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro erhoben werden. ²Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.



Erhöhung der höchstzulässigen Miete (Nummer 5.3.2.3)

¹Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent.

²Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen



	zu runden. ³ 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.
↪	Betriebskosten (Nummer 5.3.2.4)
	Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.
↪	Besondere Regelung bei der Modernisierungsförderung (Nummer 5.3.2.5)
	¹ Bei einer Modernisierungsförderung (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) muss die Bewilligungsmiete je Wohnplatz die Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten. ² Die Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der modernisierten Wohnplätze fest. ³ Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.
↪	Befristung von Mietverhältnissen (Nummer 5.3.2.6)
	Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.
↪	Zwischenvermietung (Nummer 5.3.2.7)
	¹ Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. ² Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.



Die Voraussetzungen für die Förderung.

(Nummer 5.4)

Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 5.4.1):

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

Adressbildung und Erschließung (Nummer 5.4.2):

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

Wohnqualitäten und Grundrisse (Nummer 5.4.3):

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



Die abweichenden Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung.

(Nummer 5.4.4)



Nutzungsänderung (Nummer 5.4.4.1)

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



Modernisierung (Nummer 5.4.4.2)

¹Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden.

- ²Die Voraussetzungen für die Förderung nach den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht.

³Die öffentlich-geförderten Gebäude müssen mindestens die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 100 Standard erfüllen. ⁴Nummer 4.4.4 gilt entsprechend.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 5.5)

Das Grunddarlehen.

(Nummer 5.5.1)

¹Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt. ²Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz:

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

³Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3

In Kommunen mit Mietniveau	
4. M1 bis M3 um	3 120 Euro
5. M4 um	3 360 Euro und
6. M4+ (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster) um	3 500 Euro.



Die Zusatzdarlehen.

(Nummer 5.5.2)

¹Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden.

²In der Auslobung von Planungswettbewerben nach Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.

Die Modernisierung.

(Nummer 5.5.2)

¹Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. ²Das Darlehen beträgt bis zu 110 000 Euro je Wohnplatz. ³Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. ⁴Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend.

Die Berechnung der Förderdarlehen.

(Nummer 5.5.4)

¹Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. ²Sofern die förderfähige Wohnfläche maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. ³Zur Berechnung der flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. ⁴Das ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.



Die Bedingungen der Förderdarlehen.

(Nummer 5.6)

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge (Nummer 5.6.1)	¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen: 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent, 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung. ²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.										
Tilgungsnachlass (Nummer 5.6.2)	¹Auf das Grunddarlehen kann <u>auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass</u> bewilligt werden in Höhe von <table border="1" data-bbox="584 1308 1388 1518"> <thead> <tr> <th>Zweckbindungsdauer</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 25 Jahre</td><td>35 Prozent</td></tr> <tr> <td>2. 30 Jahre</td><td>40 Prozent</td></tr> <tr> <td>3. 35 Jahre</td><td>45 Prozent und</td></tr> <tr> <td>4. 40 Jahre</td><td>50 Prozent.</td></tr> </tbody> </table> ²Auf <u>Zusatzdarlehen</u> kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden. ³Bei <u>Modernisierungsförderungen</u> (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen 1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erfüllen und 2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.2 gedämmt werden.	Zweckbindungsdauer		1. 25 Jahre	35 Prozent	2. 30 Jahre	40 Prozent	3. 35 Jahre	45 Prozent und	4. 40 Jahre	50 Prozent.
Zweckbindungsdauer											
1. 25 Jahre	35 Prozent										
2. 30 Jahre	40 Prozent										
3. 35 Jahre	45 Prozent und										
4. 40 Jahre	50 Prozent.										



	⁴ Nummer 2.5.4 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend. ⁵ Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.
Tilgung (Nummer 5.6.3)	¹ Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. ² Nummer 2.6.3 Satz 2 findet keine Anwendung.
Fälligkeit (Nummer 5.6.4)	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

Die Qualifizierung von Fördervorhaben.

(Nummer 5.7)

Maßnahmen, mit denen Wohnplätze für Auszubildende und Studierende

1. durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden mit mehr als 80 Wohnplätzen entstehen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) oder
2. modernisiert werden sollen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2),

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



Die Förderung von Gruppen- wohnungen.

(Nummer 6 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Gegenstand der Gruppenwohnungs-Förderung.

(Nummer 6.1)

¹Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. ²Diese müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen. ³Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.

Unsere Zielgruppen.

(Nummer 6.2)

Nummer 2.2 gilt entsprechend.

Die Ziele der Förderung.

(Nummer 6.3)

↳ Belegungsbindung (Nummer 6.3.1):

Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.

↳ Mietbindung (Nummer 6.3.2):

↳ ↳ Miete (Nummer 6.3.2.1):

¹Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. ²Die Höhe der Miete richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach



Nummer 2.5.1. ³Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. ⁴Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.

🔗 Ausstattung (Nummer 6.3.2.2):

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

🔗 Zwischenvermietung (Nummer 6.3.2.3):

¹Die 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. ²Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.

Die Voraussetzungen für die Förderung.

(Nummer 6.4)

🔗 Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 6.4.1):

¹Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

²Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO) einzuhalten.

🔗 Wohnqualitäten und Grundrisse (Nummer 6.4.2):



¹Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. ²Sofern wegen der Bewohnerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. ³Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten. ⁴Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. ⁵Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher von Mieterinnen und Mietern genutzt wird, sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. ⁶Das 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. ⁷Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 6.5)

Das Grunddarlehen.

(Nummer 6.5.1)

¹Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden. ²Die förderfähige und mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individualbereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. ³Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen. ⁴Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.



Die Zusatzdarlehen.

(Nummer 6.5.2)

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



Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen (Nummer 6.5.3)

¹Für die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5 750 Euro je Individualbereich bewilligt werden.

²Der 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 Brandschutzkonzepts eingeholt wurden.

- ³Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und nicht durch die Bewilligungsbehörde.

Die Berechnung des Förderdarlehens.

(Nummer 6.5.4)

¹Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu legen. ²Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadratmeter aufzurunden. ³Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. ⁴Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.

Bedingungen der Förderdarlehen (Nummer 6.6): Nummer 2.6 gilt entsprechend.



Die Förderung von Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot.

(Nummer 7 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)



Gegenstand der Förderung.

(Nummer 7.1)

¹Gefördert werden Wohnräume in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

²Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnräumen durch

1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) oder
2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).

³Die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot ist zulässig, sofern zuvor erhaltene Fördermittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung für die Schaffung oder Modernisierung der Wohnräume vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.

⁴Ausgeschlossen 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 kurz SGB XI genannt).

Unsere Zielgruppe.

(Nummer 7.2)

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



Die Ziele der Förderung.

(Nummer 7.3)

↳ Belegungsbindung (Nummer 7.3.1):

¹Die öffentlich-geförderten Wohnräume sind für die Dauer von 25 oder 30 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. ²§ 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. ³Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

↳ Mietbindung (Nummer 7.3.2):

↳ ↳ Zulässige Miete (Nummer 7.3.2.1):

¹Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde. ²Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 Neuntes Buch Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234) in der jeweils geltenden Fassung, ist zusätzlich möglich.

↳ ↳ Zwischenvermietung (Nummer 7.3.2.2):

¹Die Zwischenvermietung einer Einrichtung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. ²Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete verlangt werden.

↳ Umnutzung (Nummer 7.3.3):

¹Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. ²Die oder der Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,

1. den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,
2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach der Nummer 5.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und



3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Die Voraussetzungen für die Förderung.

(Nummer 7.4)

	Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 7.4.1)
Die Nummern 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7 und 4.4 gelten entsprechend.	
	Städtebauliche Qualitäten (Nummer 7.4.2)
Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.	
	Anzahl der Wohnräume (Nummer 7.4.3)
¹NEU 2025: Jede Einrichtung <u>muss</u> mindestens 24 Wohnräume <u>sowie bedarfsabhängig bis zu 4 Wohnräume</u> für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen in Krisensituationen oder bei anderen zeitlich begrenzten Wohn- und Unterstützungsbedarfen umfassen. ²An einem Standort verschiedener Einrichtungen sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind. ³Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient. ▪ ⁴NEU 2025: Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann in Einzelfällen in Abstimmung mit dem für Soziales zuständigen Ministerium Ausnahmen von Satz 1 zulassen. Erläuterung zu NEU 2025:	



In der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2024“ wurde in Nummer 7.4.3 „Anzahl der Wohnräume“ bereits – in Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen geregelt, dass jede Einrichtung 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung, beispielsweise in Krisensituationen, haben sollen. Nichtsdestotrotz wurden im Förderjahr 2024 Bewilligungen für Einrichtungen mit weniger als der in der Soll-Bestimmung beinhaltenen Anzahl an Wohnräumen erteilt.

Nummer 7.4.3 Satz 1 wird daher neu gefasst und Satz 4 neu in die Förderrichtlinie 2025 aufgenommen: In Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen sieht Satz 1 vor, dass eine Einrichtung mindestens 24 Wohnplätze haben muss. Bedarfsabhängig kann die Einrichtung bis zu 4 Wohnräume für die Unterbringung von Menschen mit Behinderungen in Krisensituationen oder bei anderen zeitlich-begrenzten Wohn- und Unterstützungsbedarfen haben.

Satz 4 sieht vor, dass – in Abstimmung beider Ministerien – Ausnahmen hiervon zugelassen werden können.



Wohnqualitäten und Grundrisse (Nummer 7.4.4)

¹Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer Gruppe errichtet werden. ²Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare Gemeinschaftsfläche zugeordnet. ³Jeder Individualbereich muss über einen Wohn-Schlafraum und ein eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein.

⁴Jedes Gebäude muss zusätzlich mindestens über

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

⁵Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit enthalten. ⁶Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche vorzusehen.

- ⁷Nicht förderfähig ist eine Förderung von Fachleistungsflächen; diese können über andere Träger refinanziert werden.



Barrierefreiheit (Nummer 7.4.5)



¹Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unabhängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist.

²Sofern die Individualbereiche für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“ gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen.

- ³Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung.

⁴Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.

⁵Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt Nummer 4.4.5.2 entsprechend.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 6.5)

Das Grunddarlehen.

(Nummer 6.5.1)

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

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

²Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual- und Gemeinschaftsflächen. Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht



sie sich um 10 Quadratmeter. ³Bei der Förderung nach Nummer 7.1. Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5 entsprechend.

Die Zusatzdarlehen.

(Nummer 7.5.2)

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



Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik (Nummer 7.5.3)

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 2 Ziffer 3), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum in dem Gebäude bewilligt werden.

Die Berechnung des Förderdarlehens.

(Nummer 7.5.4)

¹Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und gleichmäßig auf diese umzulegen. ²Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden.

³Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

⁴Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht gefördert werden.



Die Bedingungen der Förderdarlehens.

(Nummer 7.6)

¹Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6 entsprechend mit der Ausnahme, dass das Förderdarlehen jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen ist. ²Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.

Die Sonderregelungen zum Antragsverfahren.

(Nummer 7.7)

¹Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten. ²Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen (Koordinierungsgespräch).

³Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

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



Die Bindungsverlängerung.

(Nummer 8 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)





Gegenstand der Förderung.

(Nummer 8.1)

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.

Bindungsverlängerungen in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3.

(Nummer 8.2)

¹Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass

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

²Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich. ³Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 10.1.1 Satz 2). ⁴Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen. ⁵Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin. ⁶Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt. ⁷Im Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.



Bindungsverlängerungen in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+.

(Nummer 8.3)

¹Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:

1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und
2. 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.

²Im 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.

³Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig. ⁴Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.



Der Bindungserwerb.

(Nummer 9 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)





Gegenstand der Förderung.

(Nummer 9.1)

NEU 2025: Förderfähig ist der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) und in den Städten mit Mietniveau 4,

1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen) oder
2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen).

Erläuterung zu NEU 2025:

Der bisherige Modellversuch wird in den Regelbetrieb überführt und das Verfahren zugleich aufgrund der Rückmeldungen aus der Praxis vereinfacht.

Unsere Zielgruppe.

(Nummer 9.2)

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

Die Ziele der Förderung.

(Nummer 9.3)

¹Für die öffentlich-geförderten Wohnungen wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet. ²Nummer 2.3 Sätze 3, 7 und 8 gelten entsprechend. ³Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Erteilung der Förderzusage folgt.

➤ **Belegungsbindung (Nummer 9.3.1):**



¹Die oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die öffentlich-geförderten Wohnungen ein. ²Für den Fall der Ausübung des Rechts ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die öffentlich-geförderten Wohnungen einem von der zuständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. ³Abweichend von Nummer 2.3.1.1 können die zuständigen Stellen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über die Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. ⁴In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistellung abzulehnen.

↳ Mietbindung (Nummer 9.3.2):

¹In der Förderzusage ist die Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 als höchstzulässige Miete nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW festzulegen. ²Bei der Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen. ³Die darin festgesetzte Miete ist entweder auf die Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 zu reduzieren oder kann im Rahmen der Vorschriften des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. ⁴Für die Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen gelten im Übrigen die Nummern 2.3.2.3.1 und 2.3.2.3.2 entsprechend. ⁵Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen ist während der Dauer der Zweckbindung ausgeschlossen. ⁶Nummer 2.3.2.4 gilt entsprechend.

Die Voraussetzungen für die Förderung.

(Nummer 9.4)



Allgemeine Voraussetzungen (Nummer 9.4.1)

¹Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) erfüllen. ²Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.

³Zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage müssen die Wohnungen

1. für Förderungen nach Nummer 9.1 Ziffer 1 frei sein oder innerhalb von sechs Monaten frei werden oder



2. für Förderungen nach Nummer 9.1 Ziffer 2 an wohnberechtigte Haushalte vermietet sein, was durch die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen ist.

⁴Die Wohnungen dürfen zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Zweckbindung mehr unterlegen haben.



Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)

(Nummer 9.4.1)

¹Der Erwerb von Zweckbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig.

²Die Wohnungen müssen mindestens die Fördervoraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen.

³Kontingente können gebildet werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. ⁴Eine völlige Identität oder identische Adresse ist nicht erforderlich.

- ⁵Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen, um eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.

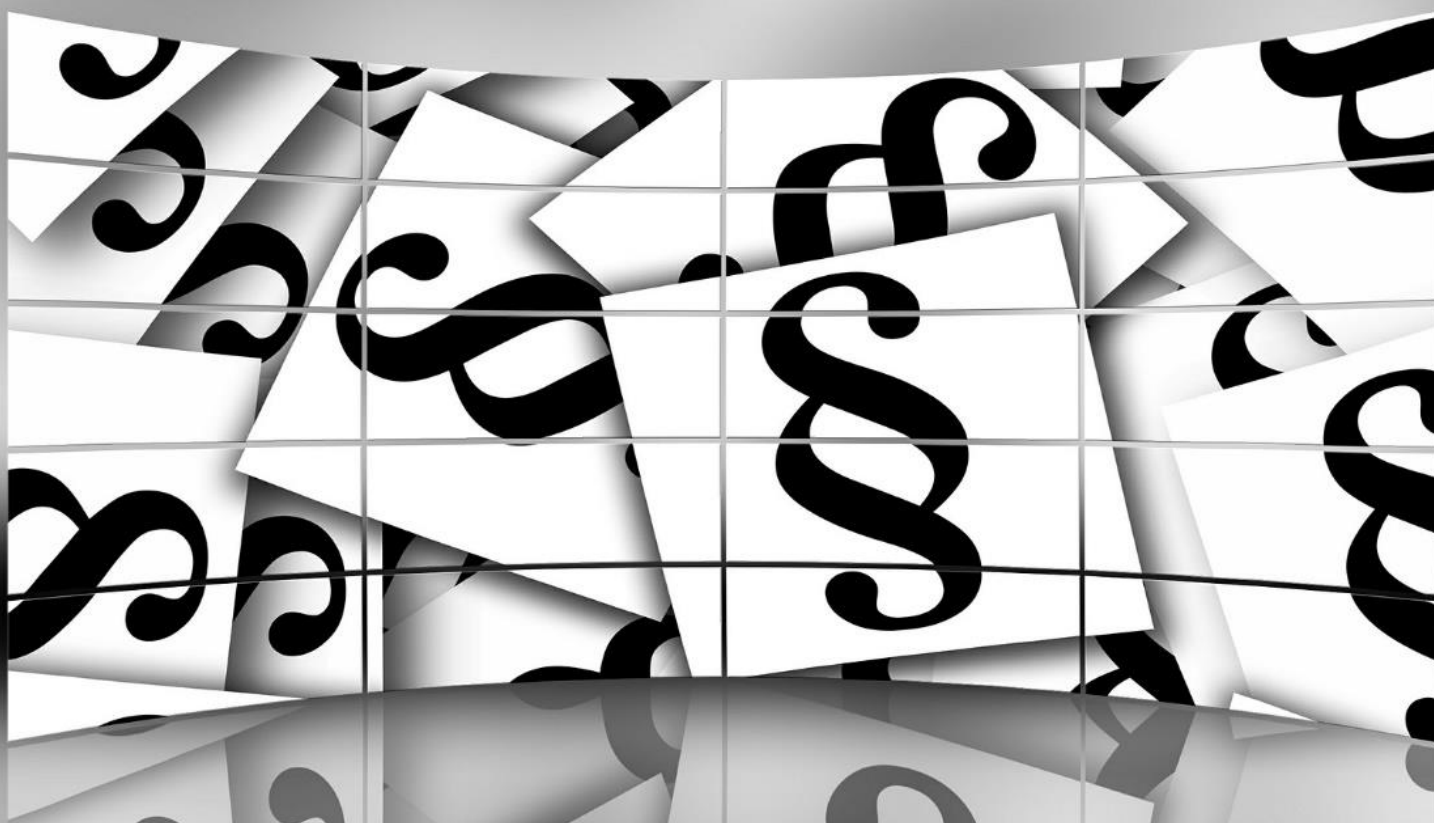
⁶Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden Wohnungen auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ein Votum zu übermitteln.

Art und Umfang, Höhe der Förderung.

(Nummer 6.5)



Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt. Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.



Das Verfahren.

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



Der Förderantrag.

(Nummer 10.1)

	Einreichung (Nummer 10.1.1)
	¹Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommunalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. ²Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.
	Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage (Nummer 10.1.2)
	Allgemeines (Nummer 10.1.2.1)
	¹Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. ²Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen. ³Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen. ▪ <u>⁴Die Bewilligungsbehörde prüft nicht die Voraussetzungen nach Nummer 1.7.4 Satz 3 und 4; dies obliegt der NRW.BANK.</u> ⁵Soweit die Bewilligungsbehörde für die Bearbeitung des Förderantrags das von der NRW.BANK bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ nutzt, werden alle Daten, die für die Erteilung der Förderzusage notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen. ⁶Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag erforderlich ist.



	Verfahren bei dem Erwerb von Bindungen (Nummer 10.1.2.2)
	¹Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen. ²Hierbei ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden. ³Die Bewilligungsbehörde stimmt sich dafür jeweils mit der zuständigen Stelle ab und kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigt erscheint.
	Kreditentscheidung durch die NRW.BANK (Nummer 10.1.2.3)
	¹Das Verfahren für eine Entscheidung der NRW.BANK zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist frühzeitig, bei Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen Förderantrags einzuleiten. ²Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag. ⁵Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese nach Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer, Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vordruck. ⁶Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kreditentscheidung“ und der Förderantrag zur Verfügung zu stellen, sobald die technische Prüfung des Förderantrags abgeschlossen ist und keine Veränderungen hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Wohnungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind. ⁷Anschließende Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen. ⁸Bei Förderungen nach Nummer 9 obliegt der NRW.BANK nach Mitteilung durch das für Wohnungswesen zuständige Ministerium eine eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.



	Denkmalschutz (Nummer 10.1.2.4)
	Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Denkmal oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen und auf den Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.

Die Förderzusage.

(Nummer 10.2)

Allgemeines (Nummer 10.2.1):

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

³Die Förderzusage darf nicht erteilt werden

1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane,
2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung und
3. **NEU 2025:** unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung der NRW.BANK.

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

Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen (Nummer 10.2.2):

¹In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 3 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage einzuholen.

²Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch Bescheid.



Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung (Nummer 10.2.3):

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

Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf (Nummer 10.2.4):

¹Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. ²Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. ³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

Ausschluss erneuter Förderungen (Nummer 10.2.5):

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

Bewilligungsschlussstermin (Nummer 10.2.6):

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

Der Verwaltungskostenbeitrag.

(Nummer 10.3)

Grundsatz (Nummer 10.3.1):

¹Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. ²Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entsprechend.

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



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

Die Auszahlung der Förderdarlehen.

(Nummer 10.4)



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

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

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

²**NEU 2025:** Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

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



Förderdarlehen nach Nummer 3 (Eigentumsförderung)

(Nummer 10.4.2)

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

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



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

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

⁴Bei dem Bestandserwerb werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. ⁵Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten oder Instandhaltungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.



Förderdarlehen nach Nummer 4 und 5 (Modernisierung)

(Nummer 10.4.3)

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

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



Festbetragszuschuss nach Nummer 9 (Bindungserwerb)

(Nummer 10.4.4)

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



Auszahlungsverfahren

(Nummer 10.4.5)

¹Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn, nach Fertigstellung des Rohbaus und für das „wetterfeste Gebäude“ sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen.

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



³Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung der Raten nach Nummer 10.4.3 veranlassen.

Die Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage.

(Nummer 10.5)

Unterrichtung über Förderzusagen (Nummer 10.5.1):

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

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

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

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

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



Auskunftspflicht (Nummer 10.5.4):

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

Die Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit.

(Nummer 10.6)



Baukontrolle, Bauausführung (Nummer 10.6.1)

¹Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. ²Bauausführungen, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.



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

¹Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:

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

²Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die öffentlich-geförderten Wohnungen nach den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt



wurden. ³Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent der als bezugsfertig erklärten Vorhaben eine Vor-Ort-Kontrolle vor. ⁴Hat sich die der Berechnung des Förderdarlehens zugrunde gelegte förderfähige Fläche des gesamten Förderobjekts nach Verrechnung aller Flächenänderungen bis zur Bezugsfertigkeit verändert, hat die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage der geänderten Wohnfläche das Förderdarlehen neu zu berechnen und durch Änderung der Förderzusage zu kürzen, wenn sich insgesamt ein geringerer Betrag als der bewilligte ergibt. ⁵Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.



Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen und Kostennachweisprüfung (Nummer 10.6.3)

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

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

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

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

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

⁹Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.



Die Vordrucke, Ausnahmege- nehmigung der NRW.BANK.

(Nummer 10.7)

Vordrucke (Nummer 10.7.1):

¹Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. ²Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

Ausnahme genehmigungen der NRW.BANK (Nummer 10.7.2):

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

Die dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensver- waltung.

(Nummer 10.8)

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



	¹Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK. ²NEU 2025: Die NRW.BANK informiert das für Wohnungswesen zuständige Ministerium monatlich auf geeignetem Wege über Förderzusagen nach Nummer 10.5.1. ³Sofern das für Wohnungswesen zuständige Ministerium Vorgaben den Inhalt und das Verfahren betreffend vornimmt, sind diese zu beachten.
	Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße (Nummer 10.8.1.2)
	¹Bis zu dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße. ²Danach entscheidet die NRW.BANK.
	Darlehensverwaltung (Nummer 10.8.1.3)
	Nach dem in Nummer 10.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls von der Bewilligungsbehörde unterstützt.
	Abweichungen (Nummer 10.8.1.4)
	Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.
	Sicherung der bewilligten Darlehen (Nummer 10.8.2)
	Abstraktes Schuldversprechen (Nummer 10.8.2.1)
	¹Zur 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.



	▪ ²Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. ³Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe. ⁴Vorrangig eingetragene Grundpfandrechte werden im Rahmen der Kreditentscheidung durch die NRW.BANK berücksichtigt; sollte sich aus Risikogesichtspunkten (Teil-)Löschungsbedarf ergeben, teilt die NRW.BANK dies der Bewilligungsbehörde bei ihrer Rückmeldung zu den persönlichen Voraussetzungen (als Auflage zur Kreditentscheidung) mit. ⁵Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. ⁶Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.
	Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen (Nummer 10.8.2.2)
	¹Sind <u>Kommunen, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften</u> Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. ²Entsprechendes gilt für <u>Studierendenwerke</u> als Anstalten öffentlichen Rechts. ³Von einer dinglichen Sicherstellung kann ebenfalls im Falle einer <u>Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung</u> abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 30 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. ⁴Weiterhin haben sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer gegenüber der NRW.BANK zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.



	Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht (Nummer 10.8.2.3)
	¹Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswertes des Baugrundstückes im Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen. ²Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Real-last oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist. ³Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. ⁴Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.



Geschafft: Die Schlussbestimmungen.

(Nummer 11 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025)





Die Belege.

(Nummer 11.1)

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

⁴Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. ⁵Die Unterlagen, Belege und sonstigen Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

Die Ausnahmen.

(Nummer 11.2)

¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen. ²Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen. ³Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4, Nummern 4.4.3 und 4.4.4 oder Nummer 5.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 öffentlich-geförderte Wohnungen oder Wohnplätze gegenständlich sind und die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.



Die Sichtbarmachung von Fördervorhaben.

(Nummer 11.3)

¹Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation und auf einer Internetseite die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen.

²Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK sichtbar zu machen.

³Die 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.

Die Übergangsregelung.

(Nummer 11.4)

¹**NEU 2025:** Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, wird die „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ vom 1. März 2024 (MBL NRW. S. 487) angewendet. ²Auf Antrag kann für Förderanträge nach Satz 1 diese Förderrichtlinie zur Anwendung kommen.

³**NEU 2025:** Für Vorhaben nach Nummer 7, für die bis zum 15. Januar 2025 bereits nachweislich ein Koordinierungsgespräch terminiert wurde, findet ebenfalls die „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ vom 1. März 2024 (MBL NRW. S. 487) Anwendung.

Inkrafttreten, Außerkrafttreten (Nummer 11.5):



Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ vom 1. März 2024 (MBL NRW. S. 487) außer Kraft.

Anlage zur Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025:
Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum und zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Aachen	4	4
Ahaus	3	2
Ahlen	2	2
Aldenhoven	2	3
Alfter	4	4
Alpen	3	3
Alsdorf	3	2
Altena	1	1
Altenbeken	3	3
Altenberge	4	3
Anröchte	2	2
Arnsberg	2	2
Ascheberg	3	3
Attendorn	2	2
Augustdorf	3	3
Bad Berleburg	2	1
Bad Driburg	2	2
Bad Honnef	4	4
Bad Laasphe	1	1
Bad Lippspringe	3	3
Bad Münstereifel	2	2
Bad Oeynhausen	2	2
Bad Salzuflen	2	2
Bad Sassendorf	3	3
Bad Wünnenberg	1	1
Baesweiler	3	3
Balve	2	2
Barntrup	1	1
Beckum	2	2
Bedburg	3	3
Bedburg-Hau	3	3
Beelen	2	2
Bergheim	4	3
Bergisch Gladbach	4	4
Bergkamen	2	2
Bergneustadt	2	2
Bestwig	1	1
Beverungen	1	1
Bielefeld	4	4
Billerbeck	3	3
Blankenheim	2	1
Blomberg	1	1
Bocholt	3	3

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Bochum	4	3
Bönen	2	2
Bonn	4	4
Borchen	4	4
Borgentreich	1	1
Borgholzhausen	2	2
Borken	3	3
Bornheim	4	4
Bottrop	3	3
Brakel	1	1
Breckerfeld	2	2
Brilon	1	1
Brüggen	3	3
Brühl	4	4
Bünde	2	2
Burbach	2	1
Büren	1	1
Burscheid	3	3
Castrop-Rauxel	3	3
Coesfeld	3	3
Dahlem	1	1
Datteln	2	3
Delbrück	3	4
Detmold	2	2
Dinslaken	3	3
Dörentrup	1	1
Dormagen	4	4
Dorsten	2	3
Dortmund	4	4
Drensteinfurt	4	4
Drolshagen	2	2
Duisburg	3	3
Dülmen	3	3
Düren	3	3
Düsseldorf	4	4
Eitorf	3	3
Elsdorf	3	3
Emmerich am Rhein	2	2
Emsdetten	3	3
Engelskirchen	3	3
Enger	2	2
Ennepetal	2	3
Ennigerloh	2	2
Ense	2	2
Erftstadt	4	4
Erkelenz	3	3
Erkrath	4	4

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Erndtebrück	1	1
Erwitte	2	2
Eschweiler	3	3
Eslohe (Sauerland)	1	1
Espelkamp	1	1
Essen	4	4
Euskirchen	3	3
Everswinkel	3	4
Extertal	1	1
Finnentrop	1	1
Frechen	4	4
Freudenberg	2	2
Fröndenberg/Ruhr	2	2
Gangelt	3	2
Geilenkirchen	2	2
Geldern	2	2
Gelsenkirchen	3	3
Gescher	2	2
Geseke	2	2
Gevelsberg	2	2
Gladbeck	2	3
Goch	2	2
Grefrath	3	3
Greven	3	3
Grevenbroich	4	4
Gronau (Westf.)	3	3
Gummersbach	3	2
Gütersloh	4	4
Haan	4	4
Hagen	3	3
Halle (Westf.)	3	3
Hallenberg	1	1
Haltern am See	4	4
Halver	1	2
Hamm	3	3
Hamminkeln	3	3
Harsewinkel	3	3
Hattingen	3	3
Havixbeck	4	4
Heek	2	2
Heiden	3	3
Heiligenhaus	3	3
Heimbach	2	2
Heinsberg	3	3
Hellenthal	1	1
Hemer	2	2
Hennef (Sieg)	4	4

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Herdecke	3	3
Herford	3	2
Herne	3	3
Herscheid	2	2
Herten	2	3
Herzebrock-Clarholz	3	2
Herzogenrath	3	3
Hiddenhausen	2	2
Hilchenbach	2	2
Hilden	4	4
Hille	2	2
Holzwickede	3	3
Hopsten	2	2
Horn-Bad Meinberg	1	1
Hörstel	3	2
Horstmar	3	2
Hövelhof	4	4
Höxter	1	2
Hückelhoven	3	3
Hückeswagen	2	2
Hüllhorst	1	1
Hünxe	2	2
Hürtgenwald	3	2
Hürth	4	4
Ibbenbüren	3	3
Inden	3	3
Iserlohn	2	2
Isselburg	2	2
Issum	3	2
Jüchen	3	3
Jülich	3	3
Kaarst	4	4
Kalkar	2	2
Kall	1	1
Kalletal	1	1
Kamen	3	3
Kamp-Lintfort	2	2
Kempen	4	3
Kerken	3	2
Kerpen	4	3
Kevelaer	3	2
Kierspe	2	2
Kirchhundem	1	1
Kirchlengern	2	2
Kleve	3	2
Köln	4	4
Königswinter	4	4

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Korschenbroich	4	4
Kranenburg	2	2
Krefeld	4	4
Kreuzau	3	3
Kreuztal	2	2
Kürten	3	3
Ladbergen	3	3
Laer	2	2
Lage	2	2
Langenberg	2	2
Langenfeld (Rhld.)	4	4
Langerwehe	4	3
Legden	2	2
Leichlingen (Rhld.)	4	4
Lemgo	2	2
Lengerich	2	3
Lennestadt	1	1
Leopoldshöhe	2	3
Leverkusen	4	4
Lichtenau	3	3
Lienen	2	2
Lindlar	3	3
Linnich	2	2
Lippetal	1	2
Lippstadt	3	3
Lohmar	4	4
Löhne	2	2
Lotte	3	3
Lübbecke	2	2
Lüdenscheid	2	2
Lüdinghausen	3	3
Lügde	1	1
Lünen	3	3
Marienheide	2	2
Marienmünster	1	1
Marl	3	3
Marsberg	1	1
Mechernich	2	2
Meckenheim	4	4
Medebach	1	1
Meerbusch	4	4
Meinerzhagen	2	2
Menden (Sauerland)	2	2
Merzenich	3	3
Meschede	1	2
Metelen	2	2
Mettingen	2	2

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Mettmann	4	4
Minden	3	2
Moers	3	3
Möhnesee	3	3
Mönchengladbach	4	3
Monheim am Rhein	4	4
Monschau	2	1
Morsbach	1	1
Much	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4
Münster	4	4
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2
Netphen	2	2
Nettersheim	2	2
Nettetal	3	3
Neuenkirchen	3	3
Neuenrade	2	2
Neukirchen-Vluyn	3	3
Neunkirchen	2	1
Neunkirchen-Seelscheid	4	4
Neuss	4	4
Nideggen	3	2
Niederkassel	4	4
Niederkrüchten	2	3
Niederzier	3	3
Nieheim	1	1
Nordkirchen	3	3
Nordwalde	4	3
Nörvenich	4	3
Nottuln	3	3
Nümbrecht	2	2
Oberhausen	3	3
Ochtrup	2	2
Odenthal	4	4
Oelde	3	2
Oer-Erkenschwick	2	3
Oerlinghausen	3	3
Olfen	3	3
Olpe	3	2
Olsberg	1	1
Ostbevern	4	3
Overath	4	4
Paderborn	4	4
Petershagen	2	1
Plettenberg	1	1
Porta Westfalica	2	1
Preußisch Oldendorf	1	2

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Pulheim	4	4
Radevormwald	2	2
Raesfeld	3	3
Rahden	2	1
Ratingen	4	4
Recke	2	2
Recklinghausen	3	3
Rees	2	2
Reichshof	2	2
Reken	2	2
Remscheid	3	3
Rheda-Wiedenbrück	4	3
Rhede	3	3
Rheinbach	4	4
Rheinberg	2	3
Rheine	3	3
Rheurdt	3	2
Rietberg	3	3
Rödinghausen	1	2
Roetgen	3	4
Rommerskirchen	4	4
Rosendahl	2	2
Rösrath	4	4
Ruppichterorth	2	2
Rüthen	1	1
Saerbeck	3	2
Salzkotten	3	3
Sankt Augustin	4	4
Sassenberg	3	2
Schalksmühle	1	2
Schermbach	2	3
Schieder-Schwalenberg	1	1
Schlangen	3	2
Schleiden	3	2
Schloß Holte-Stukenbrock	3	3
Schmallenberg	1	1
Schöppingen	3	2
Schwalmtal	3	2
Schwelm	3	2
Schwerte	3	3
Selfkant	3	2
Selm	3	2
Senden	3	3
Sendenhorst	3	3
Siegburg	4	4
Siegen	4	2
Simmerath	2	2

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Soest	3	3
Solingen	4	4
Sonsbeck	2	2
Spence	2	2
Sprockhövel	3	3
Stadtlohn	2	3
Steinfurt	3	2
Steinhagen	3	3
Steinheim	1	1
Stemwede	1	1
Stolberg (Rhld.)	3	3
Straelen	3	2
Südlohn	2	2
Sundern (Sauerland)	1	2
Swisttal	4	4
Tecklenburg	3	3
Telgte	4	4
Titz	3	3
Tönisvorst	3	3
Troisdorf	4	4
Übach-Palenberg	2	2
Uedem	2	2
Unna	3	3
Velbert	3	3
Velen	2	2
Verl	3	3
Versmold	2	2
Vettweiß	4	3
Viersen	3	3
Vlotho	2	2
Voerde (Niederrhein)	2	2
Vreden	2	2
Wachtberg	4	4
Wachtendonk	2	3
Wadersloh	2	2
Waldbröl	2	2
Waldfeucht	3	2
Waltrop	3	3
Warburg	1	1
Warendorf	3	3
Warstein	1	1
Wassenberg	3	3
Weeze	3	2
Wegberg	3	3
Weilerswist	4	3
Welver	1	2
Wenden	2	2

Kommune	Mietniveau	Kostenkategorie Wohneigentum
Werdohl	1	1
Werl	2	2
Wermelskirchen	3	3
Werne	3	3
Werther (Westf.)	3	3
Wesel	2	2
Wesseling	4	4
Westerkappeln	2	3
Wetter (Ruhr)	2	3
Wettringen	2	2
Wickede (Ruhr)	2	2
Wiehl	2	2
Willebadessen	1	1
Willich	3	4
Wilnsdorf	2	2
Windeck	2	2
Winterberg	2	2
Wipperfürth	2	2
Witten	3	3
Wülfrath	3	4
Wuppertal	4	3
Würselen	3	3
Xanten	3	3
Zülpich	2	2



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 17.10.2024
C(2024) 7161 final

BEKANNTMACHUNG DER KOMMISSION

über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel im Rahmen der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

(Text von Bedeutung für den EWR)

BEKANNTMACHUNG DER KOMMISSION

über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel im Rahmen der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

(Text von Bedeutung für den EWR)

INHALT

1.	Einleitung	2
2.	Zweck der Bekanntmachung	2
3.	Zusammenfassung der Rechtsvorschriften.....	2
4.	Leitlinien für die Umsetzung der Rechtsvorschriften	3
4.1.	Begriffsbestimmungen	3
4.2.	Auslegung.....	5
4.3.	Beispiele für finanzielle Anreize, die nicht in den Anwendungsbereich des Artikels 17 Absatz 15 fallen.....	8
4.4.	Ausnahmen	10
5.	Anstehende relevante Leitlinien	11

1. EINLEITUNG

In der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden „Neufassung der EPBD“)¹ wird dargelegt, wie die Europäische Union (EU) bis 2050 einen vollständig dekarbonisierten Gebäudebestand durch eine Reihe von Maßnahmen erreichen kann, mit denen die Regierungen der EU-Mitgliedstaaten die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden strukturell steigern können, wobei die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz einen besonderen Schwerpunkt bildet.

Die Neufassung der EPBD trat am 28. Mai 2024 in Kraft und ist bis zum 29. Mai 2026 umzusetzen, sofern nicht in bestimmten Fällen eine spezielle Umsetzungsfrist vorgesehen ist. Dies ist der Fall bei Artikel 17 Absatz 15 der Neufassung der EPBD, der Gegenstand dieser Bekanntmachung ist. Gemäß Artikel 35 Absatz 1 müssen die Mitgliedstaaten die Rechts- und Verwaltungsvorschriften in Kraft setzen, die erforderlich sind, um Artikel 17 Absatz 15 bis zum 1. Januar 2025 nachzukommen, und sie der Kommission mitteilen. Dies könnte auch eine Erläuterung aller praktischen Durchführungsmaßnahmen umfassen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Artikels 17 Absatz 15 getroffen wurden.

2. ZWECK DER BEKANNTMACHUNG

Diese Bekanntmachung enthält Leitlinien zu Artikel 17 Absatz 15 der Neufassung der EPBD. Die Leitlinien sollen zu einem besseren Verständnis der Bestimmungen beitragen und eine einheitlichere und kohärentere Anwendung erleichtern. Sie richten sich an die Mitgliedstaaten und all jene, die Informationen über die Bestimmungen benötigen. Die Bekanntmachung enthält nur Klarstellungen zu den Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2024/1275. In ihr werden ferner Informationen aus dem Austausch mit den zuständigen nationalen Behörden und Interessenträgern zusammengeführt, der im Anschluss an den Erlass der Neufassung der EPBD stattfand. Die Kommission wird zu gegebener Zeit weitere Leitlinien zu anderen Aspekten herausgeben, die für die Umsetzung und Durchführung der Neufassung der EPBD relevant sind, darunter Leitlinien zur Definition des Begriffs „mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel“.

Diese Bekanntmachung ist ausschließlich als Orientierungshilfe gedacht; rechtlich verbindlich ist nur der Wortlaut des EU-Rechtsakts selbst. Das vorliegende Dokument entspricht dem Rechtsstand zum Zeitpunkt seiner Ausarbeitung und spätere Änderungen der Leitlinien bleiben vorbehalten.

Die rechtsverbindliche Auslegung des Unionsrechts obliegt ausschließlich dem Gerichtshof der Europäischen Union. Die in diesen Leitlinien dargelegten Auffassungen haben keinen Einfluss auf den Standpunkt, den die Kommission gegebenenfalls vor dem Gerichtshof vertritt. Weder die Europäische Kommission noch in ihrem Namen handelnde Personen können für die Verwendung der hierin enthaltenen Informationen verantwortlich gemacht werden.

3. ZUSAMMENFASSUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Neufassung der EPBD wird zum schrittweisen Ausstieg aus der Nutzung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln in der EU beitragen. Gemäß Artikel 17 Absatz 15 der Neufassung der EPBD dürfen die Mitgliedstaaten spätestens ab dem

¹ [Richtlinie \(EU\) 2024/1275 \(europa.eu\)](#).

1. Januar 2025 keine finanziellen Anreize mehr für die Installation eigenständiger Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, zur Verfügung stellen, ausgenommen diejenigen, die bereits im Rahmen von EU-Fonds genehmigt wurden.

4. LEITLINIEN FÜR DIE UMSETZUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN

Artikel 17 Absatz 15 lautet: „*Ab dem 1. Januar 2025 stellen die Mitgliedstaaten keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln zur Verfügung; hiervon ausgenommen sind diejenigen, die vor 2025 gemäß der Verordnung (EU) 2021/241, gemäß Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe h Ziffer i dritter Gedankenstrich der Verordnung (EU) 2021/1058 und gemäß Artikel 73 der Verordnung (EU) 2021/2115 des Europäischen Parlaments und des Rates² für Investitionen ausgewählt wurden.*“

4.1. Begriffsbestimmungen

Gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 48 der EPBD bezeichnet der Begriff „**Heizkessel**“ „die kombinierte Einheit aus Gehäuse und Brenner zur Abgabe der Verbrennungswärme an Flüssigkeiten“.

Der Begriff „**eigenständiger Heizkessel**“ ist in der EPBD nicht definiert. Aus Erwägungsgrund 14 wird deutlich, dass zwischen eigenständigen Heizkesseln und hybriden Heizungsanlagen mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien, beispielsweise Kombinationen eines Heizkessels mit Solarthermie oder mit einer Wärmepumpe, unterschieden werden muss. Für die Zwecke des Artikels 17 Absatz 15 ist ein eigenständiger Heizkessel daher ein Heizkessel, der nicht mit einem anderen Wärmeerzeuger, der erneuerbare Energien nutzt und einen erheblichen Teil des Gesamtenergieoutputs der kombinierten Anlage liefert, kombiniert wird.

Bei einer **hybriden Heizungsanlage** handelt es sich um ein Hybridprodukt, bei dem mindestens zwei verschiedene Arten von Wärmeerzeugern kombiniert werden. Beispiele für hybride Heizungsanlagen, bei denen zwei oder mehr Technologien zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung in einem Gebäude kombiniert werden, sind alle Kombinationen von Wärmepumpen mit Heizkesseln, hybride Solaranlagen (Kombinationen von Heizkesseln und Solarthermiepaneelen) und Kombinationen dieser Systeme. Eine hybride Heizungsanlage kann als solche hergestellt werden, oder die Hybridisierung kann zum Zeitpunkt der Installation erfolgen bzw. zu einem späteren Zeitpunkt als Vor-Ort-Hybridisierung ergänzt werden. Mischfeuerungen, z. B. die direkte gleichzeitige Verbrennung von Biomasse und Kohle in einem Festbrennstoffkessel, gelten nicht als hybride Heizungsanlagen.

Für die Zwecke dieser Leitlinien bezeichnet der Begriff „**Installation**“ den Kauf, die Montage und die Inbetriebnahme eines eigenständigen Heizkessels.

Der Begriff „**fossile Brennstoffe**“ ist in der EPBD nicht definiert, wird aber wie in der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999³

² Verordnung (EU) 2021/2115 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 2. Dezember 2021 mit Vorschriften für die Unterstützung der von den Mitgliedstaaten im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik zu erstellenden und durch den Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) zu finanzierenden Strategiepläne (GAP-Strategiepläne) und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 sowie der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 (ABl. L 435 vom 6.12.2021, S. 1).

³ [Verordnung \(EU\) 2018/1999](#) über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz.

verstanden, d. h. als „nicht erneuerbare kohlenstoffhaltige Energiequellen, wie feste Brennstoffe, Erdgas und Erdöl“.

In Artikel 2 Nummer 14 der Neufassung der EPBD, der an Artikel 2 Nummer 1 der geänderten Erneuerbare-Energien-Richtlinie (Richtlinie (EU) 2018/2001 in der durch die Richtlinie (EU) 2023/2413 geänderten Fassung)⁴ angeglichen ist, wird „Energie aus erneuerbaren Quellen“ oder „**erneuerbare Energie**“ definiert als „Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Fotovoltaik) und geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas“.

Erneuerbare Kraftstoffe oder erneuerbare Brennstoffe im Sinne des Artikels 2 Nummer 22a der geänderten Erneuerbare-Energien-Richtlinie, d. h. „Biokraftstoffe, flüssige Biobrennstoffe, Biomasse-Brennstoffe und erneuerbare Brennstoffe nicht biogenen Ursprungs“, gelten nicht als fossile Brennstoffe. Von dieser Definition werden sowohl netzunabhängige als auch netzgestützte Kraft- bzw. Brennstoffe erfasst.

Der Begriff „**finanzielle Anreize**“ ist in der EPBD nicht definiert. Dieser wird weit gefasst als wirtschaftliche Unterstützung durch eine öffentliche Einrichtung⁵ und/oder aus öffentlichen Mitteln⁶ verstanden. Die Bereitstellung solcher Anreize auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene kann ein wirkungsvolles Instrument zur Beschleunigung der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden sein und in unterschiedlicher Form erfolgen; dazu gehören unter anderem direkte Zuschüsse an Käufer, Installateure und Dritte sowie die in Artikel 17 Absatz 7 der EPBD nicht erschöpfend aufgelisteten Finanzierungs- und Finanzinstrumente, insbesondere steuerliche Anreize (z. B. ermäßigte Steuersätze)⁷. Finanzielle Anreize können sich unter anderem an Endnutzer, Installateure, Hersteller und Dritte oder Wirtschaftsteilnehmer richten, die direkt oder indirekt an der Installation von Heizkesseln beteiligt sind. Soweit der Empfänger des finanziellen Anreizes ein Unternehmen ist, gelten die Vorschriften über staatliche Beihilfen⁸. Da solche finanziellen Anreize als eine Art Subvention für fossile Brennstoffe verstanden werden können, würde ihr Auslaufen zur schrittweisen Abschaffung von Subventionen für fossile Brennstoffe beitragen.

Der Begriff „finanzielle Anreize“ erstreckt sich z. B. nicht auf Vergabeverfahren und öffentliche Aufträge im Sinne der Richtlinie 2014/24/EU⁹ für Anlagen in öffentlichen Einrichtungen, die ganz oder teilweise vom öffentlichen Haushalt abhängen, sofern diese

⁴ [Richtlinie \(EU\) 2018/2001](#) und [Richtlinie \(EU\) 2023/2413](#).

⁵ Im Sinne des Artikels 2 Nummer 12 der [Richtlinie \(EU\) 2023/1791](#) zur Energieeffizienz.

⁶ Eine Finanzierung durch Systeme für weiße Zertifikate fällt unter den Begriff „finanzielle Anreize“, soweit sie als öffentlich oder als staatlich kontrolliert angesehen werden kann.

⁷ Die Liste in Artikel 17 Absatz 7 umfasst Finanzierungsmöglichkeiten und finanzielle Instrumente, etwa auf Energieeffizienz ausgerichtete Darlehen und Hypotheken für Gebäuderenovierungen, Energieleistungsverträge, Pay-as-you-save-Finanzierungssysteme, steuerliche Anreize wie etwa ermäßigte Steuersätze für Renovierungsarbeiten und -materialien, Finanzierungen über Steuern, Finanzierungen über die Rechnung, Garantiefonds, Fonds für umfassende Renovierungen, Fonds für Renovierungen, die auf erhebliche Mindestenergieeinsparungen abzielen, und Hypothekenportfoliostandards.

⁸ Siehe Artikel 38a der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1) und Abschnitt 4.2 der Mitteilung der Kommission – Leitlinien für staatliche Klima-, Umweltschutz- und Energiebeihilfen 2022 (ABl. C 80 vom 18.2.2022, S. 1).

⁹ [Richtlinie 2014/24/EU](#).

Aufträge Marktbedingungen entsprechen und keine Form von Subvention beinhalten (bzw. mit keiner solchen Form kombiniert werden). Die Vergabe öffentlicher Aufträge in Gebäuden und für Gebäude muss Artikel 7 der Richtlinie (EU) 2023/1791¹⁰ entsprechen.

4.2. Auslegung

Artikel 17 Absatz 15 gilt für die **Installation eigenständiger Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden**. Dies umfasst den Kauf, die Montage und die Inbetriebnahme eines Heizkessels, in dem 1. fossile Brennstoffe, d. h. nicht erneuerbare kohlenstoffhaltige Energiequellen wie feste Brennstoffe, Erdgas und Erdöl verbrannt werden, und der 2. ein eigenständiger Heizkessel ist, d. h. nicht mit einem anderen Wärmeerzeuger, der erneuerbare Energien nutzt und einen erheblichen Teil des Gesamtenergieoutputs der kombinierten Anlage liefert, kombiniert wird. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Installation eines eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkessels als Teil einer beispielsweise umfassenden oder integrierten Renovierung erfolgt.

Ob ein Gasheizkessel als „mit fossilen Brennstoffen betrieben“ gilt, hängt vom Brennstoffmix im **Gasnetz zum Zeitpunkt der Installation des Heizkessels** ab. In aller Regel sollten in Fällen, in denen das örtliche Gasnetz überwiegend Erdgas transportiert, keine finanziellen Anreize für die Installation von Gasheizkesseln gewährt werden. In Fällen, in denen das örtliche Gasnetz überwiegend erneuerbare Brennstoffe transportiert, können für die Installation eines Gasheizkessels finanzielle Anreize gemäß Artikel 17 Absatz 15 gewährt werden. Es obliegt den zuständigen Behörden in den Mitgliedstaaten, sicherzustellen, dass es ein Überprüfungsinstrument gibt, mit dem dies zum Zeitpunkt der Installation kontrolliert werden kann.

Damit **netzunabhängige Heizkessel** nicht als „mit fossilen Brennstoffen betrieben“ gelten, müssen die zuständigen Behörden in den Mitgliedstaaten auf solide und glaubwürdige Weise verlangen und überprüfen, dass die Anlage **zum Zeitpunkt der Installation und auch während ihrer Lebensdauer** wirklich mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben wird, da der Begünstigte während der gesamten Lebensdauer die Kontrolle über den in einem netzunabhängigen Heizkessel verwendeten Brennstoff behält.

Diese Überwachung kann Teil der regelmäßigen Vor-Ort-Inspektionen von Heizungsanlagen oder anderer Arten von Heizungsanlageninspektionen sein, die in den Mitgliedstaaten durchgeführt werden. Dabei sollte auch die Unionsdatenbank für die Rückverfolgung flüssiger und gasförmiger erneuerbarer Brennstoffe und wiederverwerteter kohlenstoffhaltiger Kraftstoffe¹¹ berücksichtigt werden.

Ausgehend von dem Grundgedanken des Artikels 17 Absatz 15, dass **keine Anreize für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizkesseln geschaffen werden sollten**, sollten finanzielle Anreize nur für hybride Heizungsanlagen mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien und nur **proportional** zu dem Umfang gewährt werden, in dem in der hybriden Heizungsanlage erneuerbare Energien genutzt werden. Daher sollten für die

¹⁰ [Richtlinie \(EU\) 2023/1791](#).

¹¹ Gemäß Artikel 31a der Erneuerbare-Energien-Richtlinie muss die Kommission bis zum 21. November 2024 dafür sorgen, dass eine Unionsdatenbank eingerichtet wird, die die Rückverfolgung flüssiger und gasförmiger erneuerbarer Brennstoffe und wiederverwerteter kohlenstoffhaltiger Kraftstoffe ermöglicht. Mit der Delegierten Verordnung (EU) 2023/1184 der Kommission wird eine Unionsmethode mit detaillierten Vorschriften für die Erzeugung erneuerbarer Kraft- oder Brennstoffe nicht biogenen Ursprungs festgelegt.

Installation einer Heizungsanlage, die zu 100 % auf erneuerbaren Energien basiert, stärkere Anreize geschaffen werden als für die Installation einer hybriden Heizungsanlage.

Wenn die Mitgliedstaaten festlegen, was als „**hybride Heizungsanlage mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien**“ gilt, müssen sie sicherstellen, dass durch den Teil der hybriden Heizungsanlage, der erneuerbare Energien nutzt, etwa Solarthermie oder eine Wärmepumpe, ein erheblicher Teil des Energieoutputs (d. h. des Heizbedarfs des Gebäudes) geliefert wird. Diese Bewertung muss situationsabhängig von der zuständigen Behörde vorgenommen werden. Es kann sich um eine später vorgenommene Vor-Ort-Hybridisierung handeln, wobei eine Finanzierung nur für die Elemente im Zusammenhang mit dem ergänzten auf erneuerbaren Energien beruhenden Wärmeerzeuger und/oder für besondere Steuerungen erforderlich ist, mit denen das Zusammenwirken der Komponententechnologien geregelt wird. Ein anderer Fall sind fabrikgefertigte hybride Heizungsanlagen, die als Hybridprodukt in Verkehr gebracht werden und bei denen der finanzielle Anreiz das gesamte Produkt abdecken kann, aber in einem angemessenen Verhältnis zu dem Anteil erneuerbarer Energien stehen sollte, der in der hybriden Heizungsanlage genutzt wird.

Es ist Sache der Mitgliedstaaten, festzulegen, welcher Anteil erneuerbarer Energien in hybriden Heizungsanlagen als „erheblich“ anzusehen ist, wobei sicherzustellen ist, dass die Wirksamkeit dieses Begriffs in der Praxis gewährleistet ist und die Durchführung mit Erwägungsgrund 14 im Einklang steht. Da das Endziel in der Beendigung der Nutzung von fossilen Brennstoffen in Heizkesseln besteht, sollten für hybride Heizungsanlagen als Übergangslösung nur dann Anreize geschaffen werden, wenn die realistische Aussicht besteht, dass die Nutzung fossiler Brennstoffe in der Anlage übergangsweise erfolgt und eine Bindung an fossile Brennstoffe vermieden wird. Hierzu sollten die Mitgliedstaaten ein Überwachungs- und Compliance-System einrichten, das im jeweiligen nationalen Kontext für diesen Zweck geeignet ist. Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass jede nationale Maßnahme, mit der finanzielle Anreize für solche hybriden Anlagen zur Verfügung gestellt werden, wirksam zur Erreichung der in anderen EU-Rechtsvorschriften¹² festgelegten Klima- und Energieziele beiträgt, wobei auch zu berücksichtigen ist, wie diese Ziele laut ihren nationalen Energie- und Klimaplänen erreicht werden sollen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Artikel 17 Absatz 15 zwar finanzielle Anreize für die Installation eigenständiger Heizkessel, die mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben werden, nicht ausschließt, solche finanziellen Anreize jedoch durch Artikel 7 Absatz 2 der Verordnung über die Energieverbrauchskennzeichnung¹³ ausgeschlossen sein könnten. Diese Bestimmung verpflichtet die Mitgliedstaaten, alle Anreize, die sie schaffen, auf die „**beiden höchsten Energieeffizienzklassen, in denen eine wesentliche Anzahl von Produkten verfügbar ist**“, oder auf höhere Klassen auszurichten, die in einem delegierten Rechtsakt der EU über die Energieverbrauchskennzeichnung des betreffenden Produkts festgelegt sind. Dies bedeutet, dass die Mitgliedstaaten bei Raumheizgeräten mit einer Leistung von bis zu 70 kW, die unter die Vorschriften für die Energieverbrauchskennzeichnung fallen, nur Anreize für Raumheizgeräte schaffen dürfen, die den beiden höchsten Energieeffizienzklassen angehören, in denen eine wesentliche Anzahl von Produkten

¹² Einschließlich der [Verordnung \(EU\) 2021/1119 \(Europäisches Klimagesetz\)](#), der [Verordnung \(EU\) 2018/842 \(Lastenteilungsverordnung\)](#), der [Richtlinie \(EU\) 2023/2413 \(Erneuerbare-Energien-Richtlinie\)](#) und der [Richtlinie \(EU\) 2023/1791](#) zur Energieeffizienz.

¹³ [Verordnung \(EU\) 2017/1369 zur Festlegung eines Rahmens für die Energieverbrauchskennzeichnung](#).

verfügbar ist¹⁴. Nach den derzeit verfügbaren Daten gibt es keine eigenständigen Heizkessel, die den beiden höchsten Klassen angehören, in denen eine wesentliche Anzahl von Produkten verfügbar ist¹⁵, und daher können für sie keine Anreize geschaffen werden, unabhängig davon, ob in ihnen fossile oder erneuerbare Brennstoffe verfeuert werden. Für hybride Heizkessel und Wärmepumpen können Anreize geschaffen werden, da sie effizienter sind und daher hinsichtlich ihres Etiketts in den beiden höchsten Energieeffizienzklassen vertreten sind, in denen eine wesentliche Anzahl von Produkten verfügbar ist¹⁶. Die oben genannte Bestimmung gilt nicht für Heizkessel, die speziell für die Nutzung gasförmiger oder flüssiger Brennstoffe, die überwiegend aus Biomasse gewonnen wurden, ausgelegt sind¹⁷, da sie nicht den EU-Vorschriften über die Energieverbrauchskennzeichnung unterliegen.

Für Biomasse-Festbrennstoffkessel gibt es eine eigene Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung und eine angepasste Skala: Da sie in den beiden höchsten Klassen vertreten sind, in denen eine wesentliche Anzahl von Produkten verfügbar ist, können sie für Anreize in Betracht kommen^{18 19}.

Die Art und Weise, wie Artikel 7 Absatz 2 der Verordnung über die Energieverbrauchskennzeichnung durchgeführt wurde, wird Teil eines Bewertungsberichts der Kommission sein, der bis August 2025 vorzulegen ist, um das Europäische Parlament und den Rat darüber zu informieren, wie wirksam die Verordnung (EU) 2017/1369 und die auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsakte es den Verbrauchern ermöglicht haben, sich für effizientere Produkte zu entscheiden.

Werden finanzielle Anreize für Heizkessel zur Verfügung gestellt, die speziell für die Nutzung von überwiegend aus Biomasse gewonnenen gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ausgelegt sind, und für Biomasse-Festbrennstoffkessel, so sollten die zuständigen Behörden bewerten, wie sich die Förderung solcher Heizkessel auf die Verwirklichung der Ziele anderer EU-Rechtsvorschriften, z. B. in Bezug auf die

¹⁴ [Delegierte Verordnung \(EU\) Nr. 811/2013 der Kommission.](#)

¹⁵ Siehe Europäische Produktdatenbank für die Energieverbrauchskennzeichnung ([EPREL](#)). Eine Liste der Raumheizgeräte und die Anzahl der Modelle je Klasse sowie den prozentualen Anteil der Klasse finden Sie auf der [öffentlich zugänglichen EPREL-Website \(europa.eu\)](#), indem Sie auf „Modellverteilung nach Leistungsklasse“ klicken.

¹⁶ Hybride Kessel sind in der [Delegierten Verordnung \(EU\) Nr. 811/2013 der Kommission](#) Teil von Wärmepumpen/Verbundanlagen und kommen als solche für Anreize in Betracht.

¹⁷ Die [Erneuerbare-Energien-Richtlinie](#) definiert den Begriff „Biomasse“ als „den biologisch abbaubaren Teil von Produkten, Abfällen und Reststoffen biologischen Ursprungs der Landwirtschaft, einschließlich pflanzlicher und tierischer Stoffe, der Forstwirtschaft und damit verbundener Wirtschaftszweige, einschließlich der Fischerei und der Aquakultur sowie den biologisch abbaubaren Teil von Abfällen, darunter auch Industrie- und Haushaltsabfälle biologischen Ursprungs“. Der Verweis „speziell ausgelegt“ ist für Heizkessel relevant, die beispielsweise für den Betrieb mit Rohbiogas mit einem hohen Anteil an Verunreinigungen ausgelegt sind.

¹⁸ Biomassekessel mit einer Leistung von bis zu 70 kW fallen unter die Verordnung (EU) 2015/1187 vom 27. April 2015 über die Energieverbrauchskennzeichnung von Festbrennstoffkesseln und Verbundanlagen aus einem Festbrennstoffkessel, Zusatzheizgeräten, Temperaturreglern und Solareinrichtungen.

¹⁹ Werden Biomasse-Brennstoffe in Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität, Wärme und Kälte mit einer Gesamtfeuerungsleistung von mindestens 7,5 MW im Falle fester Biomasse-Brennstoffe und mindestens 2 MW im Falle gasförmiger Biokraftstoffe verwendet, so sollten die Nachhaltigkeitskriterien und die Kriterien für die Einsparung von Treibhausgasemissionen gemäß Artikel 29 der Erneuerbare-Energien-Richtlinie erfüllt sein. In solchen Fällen ist eine Überprüfung der Einhaltung dieser Kriterien gemäß Artikel 30 der genannten Richtlinie erforderlich.

Luftverschmutzung²⁰, oder der Rechtsvorschriften über Treibhausgasemissionen aus Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft²¹ auswirken kann.

4.3. Beispiele für finanzielle Anreize, die nicht in den Anwendungsbereich des Artikels 17 Absatz 15 fallen

Dieser Abschnitt enthält Beispiele für Fälle, die nicht von Artikel 17 Absatz 15 erfasst sind, da sie nicht als finanzielle Anreize für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln einzustufen sind. Die Mitgliedstaaten können finanzielle Anreize für solche Investitionen vorsehen, sofern die Anreize im Einklang mit den Vorschriften über staatliche Beihilfen²² konzipiert sind, wenn es sich bei dem Begünstigten um ein Unternehmen handelt.

- Hybride Heizungsanlagen mit erheblichem Anteil erneuerbarer Energien

Wie in Erwägungsgrund 14 dargelegt, ist es weiterhin möglich, finanzielle Anreize für die Installation von hybriden Heizungsanlagen mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien zu geben (beispielsweise bei Kombinationen eines Heizkessels mit Solarthermie oder mit einer Wärmepumpe). Diese finanziellen Anreize sollten in einem angemessenen Verhältnis zu dem Umfang stehen, in dem in der hybriden Heizungsanlage erneuerbare Energien genutzt werden.

- Etwaige zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit dem Übergang zur Nutzung erneuerbarer Gase in einem Heizkessel

Diese Kosten können mit der Modernisierung des Verteilungssystems innerhalb der Wohnung, dem Anschlusspunkt, der Vor-Ort-Hybridisierung oder zusätzlichen Investitionen in technische Anpassungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien im Heizkessel sicherstellen, zusammenhängen. Diese Kosten können beispielsweise mit zusätzlichen Investitionen in die Teile der Heizungsanlage zusammenhängen, die es ermöglichen, zu 100 % erneuerbare Energien zu nutzen.

- Anreize, die nicht mit der Installation zusammenhängen

Anreize im Zusammenhang mit anderen Tätigkeiten als der Installation – beispielsweise Wartung, Reparatur oder Stilllegung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln z. B. durch Abwrackprämien – unterliegen nicht der Bestimmung über das Auslaufen der Finanzierung.

Solche Anreize können relevant sein, um eine Notfallbeschaffung nach einem Defekt zu verhindern und die Reparatur oder die Ersetzung eines bestimmten Elements vorsehen. Sie können z. B. die befristete Vermietung von Heizkesseln für Energieverbraucher in Gebieten mit derzeitiger oder geplanter Fernwärme- und Fernkälteversorgung umfassen.

²⁰ [Richtlinie \(EU\) 2016/2284](#) über die Reduktion der nationalen Emissionen bestimmter Luftschadstoffe, [Richtlinie 2008/50/EG](#) über Luftqualität und saubere Luft für Europa.

²¹ [Verordnung \(EU\) 2023/839](#) zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/841 hinsichtlich des Geltungsbereichs, der Vereinfachung der Berichterstattungs- und Compliance-Vorschriften und der Festlegung der Zielvorgaben der Mitgliedstaaten für 2030 sowie zur Änderung der [Verordnung \(EU\) 2018/1999](#) hinsichtlich der Verbesserung der Überwachung, der Berichterstattung, der Verfolgung der Fortschritte und der Überprüfung.

²² Siehe Fußnote 8. Insbesondere müssen Mitgliedstaaten, die gemäß Abschnitt 4.2 der Leitlinien für Klima-, Energie- und Umweltschutzbeihilfen die Gewährung solcher Anreize im Rahmen eines Renovierungsplans zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz oder der Umweltbilanz eines Gebäudes vorsehen, dies der Kommission mitteilen und deren Prüfung abwarten, bevor sie ihre Beihilferegelungen aufstellen.

Ein weiteres Beispiel, das nicht in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fällt, sind finanzielle Anreize für die Installation von Gebäudeautomatisierungs- und -steuerungssystemen in Heizungsanlagen, die mit eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln betrieben werden.

- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschwinglichkeit von Energie

Solche Maßnahmen können Verbraucherpreisstützung, Sozialtarife oder Einkommensbeihilfen für das Heizen mit fossilen Brennstoffen umfassen. Schutzbedürftige Haushalte sind diejenigen, die am stärksten von steigenden Preisen für fossile Brennstoffe betroffen sind. Durch die öffentliche Unterstützung sollten sie nicht für die Zukunft an die Nutzung fossiler Brennstoffe gebunden werden. Aus diesem Grund sollten die oben genannten Maßnahmen im Einklang mit der Empfehlung der Kommission zu Energiearmut²³ zielgerichtet und befristet bleiben und strukturelle Maßnahmen, mit denen auch die Ursachen von Energiearmut bekämpft werden, nur ergänzen. Alle im Rahmen des Klima-Sozialfonds finanzierten Maßnahmen müssen den Vorschriften für direkte Einkommensbeihilfen gemäß der Verordnung über den Klima-Sozialfonds²⁴ entsprechen.

Anstatt finanzielle Anreize dafür zu schaffen, dass mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel durch neue mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ersetzt werden, sollten die Mitgliedstaaten die Reparatur vorhandener Heizkessel unterstützen und/oder vorübergehende Heizlösungen (z. B. das Vermieten von Heizkesseln) vorsehen und mit einer höheren Unterstützung für schutzbedürftige Haushalte für andere Heizungsanlagen als mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel verbinden (z. B. Heizungsanlagen auf der Grundlage erneuerbarer Energien oder hybride Anlagen mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien).

- Anreize, die nicht mit Heizkesseln zusammenhängen

Geräte, die nicht unter die Definition von Heizkesseln fallen, etwa Öfen oder KWK-Kleinstanlagen, fallen nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmung über das Auslaufen finanzieller Anreize für eigenständige Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Trotzdem werden die Mitgliedstaaten im weiteren Kontext und im Einklang mit der Bestimmung, finanzielle Anreize für eigenständige Heizkessel auslaufen zu lassen, im Rahmen der vorliegenden Leitlinien eher ermutigt, Anreize für die Umstellung aller mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungs- und Kühlanlagen auf erneuerbare Brennstoffe zu schaffen.

Insbesondere ist in Artikel 13 Absatz 6 Unterabsatz 4 der Neufassung der EPBD vorgesehen, dass die Mitgliedstaaten „neue Anreize und Finanzierungen einführen [können], um die Umstellung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen und Kühlanlagen zu nicht auf fossilen Brennstoffen beruhenden Heizungsanlagen und Kühlanlagen zu fördern“.

- Auszahlung von Anreizen, die vor dem 1. Januar 2025 gewährt und dem einzelnen Begünstigten mitgeteilt wurden

Wurde von einer öffentlichen Stelle bereits vor dem 1. Januar 2025 eine Entscheidung über die Gewährung eines finanziellen Anreizes getroffen und dem einzelnen

²³ [Empfehlung \(EU\) 2023/2407 der Kommission zu Energiearmut](#).

²⁴ [Verordnung \(EU\) 2023/955](#) zur Einrichtung eines Klima-Sozialfonds.

Begünstigten mitgeteilt, so wurden vor diesem Datum berechnete Erwartungen geschaffen, und die tatsächliche Auszahlung dieser finanziellen Anreize kann nach diesem Datum erfolgen.

4.4. Ausnahmen

Artikel 17 Absatz 15 sieht eine **Ausnahme** vom Verbot finanzieller Anreize für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach dem 1. Januar 2025 vor, wenn die Investitionsanreize **gleichzeitig zwei Voraussetzungen** erfüllen:

Sie werden 1. finanziert im Rahmen

- der Aufbau- und Resilienzfazilität²⁵,
- des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und des Kohäsionsfonds, allerdings nur dann, wenn die Bestimmungen des Artikels 7 Absatz 1 Buchstabe h Ziffer i dritter Gedankenstrich der Verordnung (EU) 2021/1058 Anwendung finden²⁶. Diese Bestimmung erlaubt Investitionen in erdgasbefeuerte Heizkessel und Heizsysteme in Wohnungen und Gebäuden, um mit Steinkohle, Torf, Braunkohle oder Ölschiefer befeuerte Anlagen zu ersetzen,
- des Artikels 73 der Verordnung (EU) 2021/2115²⁷, der sich auf Investitionen in die Entwicklung des ländlichen Raums bezieht,

und

sie wurden 2. vor 2025 für Investitionen ausgewählt.

Sind finanzielle Anreize für Heizkessel Teil nationaler oder regionaler Programme im Rahmen der vorstehend genannten EU-Fonds, die **vor dem 1. Januar 2025 angenommen** wurden, so gelten diese als vor diesem Datum „für Investitionen ausgewählt“.

Im Falle des EFRE und des Kohäsionsfonds bezieht sich diese Ausnahme beispielsweise auf Investitionen in erdgasbefeuerte Heizkessel, die Teil eines vor dem 1. Januar 2025 angenommenen nationalen oder regionalen kohäsionspolitischen Programms für die Jahre 2021-2027 sind und für eine Unterstützung aus dem EFRE und/oder dem Kohäsionsfonds gemäß der Verordnung (EU) 2021/1058 des Europäischen Parlaments und des Rates in Betracht kommen²⁸.

Im Falle der Aufbau- und Resilienzfazilität bezieht sich diese Ausnahme auf Investitionen, die Teil eines nationalen Aufbau- und Resilienzplans sind, der mit einem Durchführungsbeschluss des Rates angenommen wurde.

²⁵ [Verordnung \(EU\) 2021/241 \(europa.eu\)](#).

²⁶ [Verordnung \(EU\) 2021/1058 \(europa.eu\)](#).

²⁷ [Verordnung \(EU\) 2021/2115 \(europa.eu\)](#).

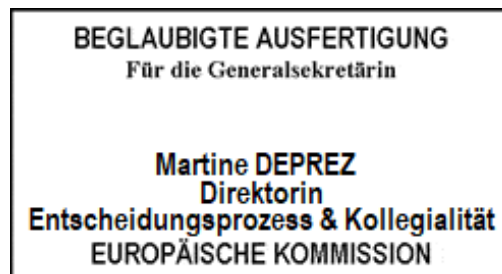
²⁸ Siehe weitere Orientierungshilfen unter [QA00313](#).

Im Falle von Investitionen in die Entwicklung des ländlichen Raums im Rahmen der GAP-Strategiepläne bezieht sich diese Ausnahme auf Investitionen, die Teil der von der Kommission genehmigten nationalen GAP-Strategiepläne sind.

Ziel der Ausnahme ist es, die vollständige Durchführung aller vor dem 1. Januar 2025 (in den Programmen, Plänen und deren Änderungen) vereinbarten Investitionen zu ermöglichen, unabhängig davon, wann die Aufforderung zur Einreichung von Projekten und alle nachfolgenden Schritte unternommen werden.

5. ANSTEHENDE RELEVANTE LEITLINIEN

Die Kommission wird mit Blick auf die Umsetzungsfrist Leitlinien zu den neuen und wesentlich geänderten Bestimmungen der Neufassung der EPBD ausarbeiten. Im Einklang mit der Verpflichtung gemäß Artikel 13 Absatz 8 der Neufassung der EPBD gehören dazu Leitlinien zu der Frage, was als mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel einzustufen ist.





Impressum

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

© Februar 2025

Fotonachweis:

Titelseite:	©Gorilla - stock.adobe.com
Seite 15:	©M. Schuppich - stock.adobe.com
Seite 16:	©ArTo - stock.adobe.com
Seiten 28, 45, 62, 73, 80, 87, 96	©Stockfotos-MG - stock.adobe.com
Seite 49:	©BillionPhotos.com - stock.adobe.com
Seite 66:	©Pixel-Shot - stock.adobe.com
Seite 77:	lev dolgachov
Seite 82:	©ipopba - stock.adobe.com
Seite 93:	Alphaspirit
Seite 111:	www.ljsphotographyonline.com

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbd.nrw.de/publikationen