

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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2021

Mietwohnraumförderung



Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Werte schaffen, Werte erhalten

Wer kann Fördermittel beantragen?

Regionale Förderung

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

Wie funktioniert das Förderverfahren?

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

Neubau und Neuschaffung

Was wird gefördert?

Wie hoch ist das Darlehen?

Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten

Ist eine Eigenleistung erforderlich?

Wie sind die Konditionen?

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveaus 1–3

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 4

Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

Modernisierung

Was wird gefördert?

Wie hoch ist das Darlehen?

Was gibt es zu beachten?

Wie sind die Konditionen?

Kontakt

Vorwort



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



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Die öffentliche Wohnraumförderung bietet in 2021 erneut weitere Verbesserungen, um ein Mehr an preiswertem Wohnraum für die Menschen in Nordrhein-Westfalen zu schaffen. Diese Verbesserungen fördern eine lebenswerte Heimat für Mieterinnen und Mieter und eine verlässliche Finanzierungsperspektive für Investorinnen und Investoren.

Zu diesen Verbesserungen zählen auch Vereinfachungen des Verwaltungskostenbeitrags. Dadurch reduzieren sich die Kreditkosten für die gesamte Laufzeit. Projekte der Wohnraumförderung rechnen sich so noch mehr. Die öffentliche Wohnraumförderung schafft Werte. Sie zeigt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine lokale Wohnungspolitik und Baupolitik auf, die die Menschen in den Blick nimmt und trägt damit zur Gestaltung des Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen bei.

Auch die Modernisierungsförderung haben wir weiter verbessert: Die Förderhöchstsumme je Wohnung wurde auf 120.000 € angehoben. Erstmals werden in diesem Jahr auch Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte und/oder zur Deckung des Hausstroms gefördert. Die attraktive Zusatzförderung für den Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder das Erreichen höherer energetischer Standards wird fortgeführt. Auf diese Weise trägt die Modernisierungsförderung dazu bei, Wohnungsbestände überall in Nordrhein-Westfalen an zeitgemäße Wohnqualitäten anzupassen, für mehr Barrierefreiheit zu sorgen und den klimaschädlichen CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor nachhaltig zu vermindern. Dabei ist gewährleistet, dass die geförderten Investitionen tatsächlich den Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen und Modernisierungen nicht zu Kündigungen und Verdrängung führen.



Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des
Landes Nordrhein-Westfalen



Dietrich Suhlrie

Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Werte schaffen, Werte erhalten

Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind regional unterschiedlich. Deswegen gilt es, genau hinzuschauen, welchen konkreten Bedarf es vor Ort – im ländlichen und städtischen Raum – gibt. Die öffentliche Wohnraumförderung bietet attraktive Konditionen, um rentabel preiswerten und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und damit eine Grundlage des gesellschaftlichen Zusammenhalts in unserem Land zu sichern.

Mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung können private und gewerbliche Investorinnen und Investoren sowohl ihre Neubauvorhaben als auch ihre Modernisierungspläne zu attraktiven Konditionen realisieren. Dabei profitieren sie von Tilgungsnachlässen und im Jahr 2021 von verbesserten Fördersätzen.



Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümern oder Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

Regionale Förderung

Jede Kommune in Nordrhein-Westfalen ist in ein sogenanntes Mietniveau von M1 bis M4 eingestuft, das die Investitionsbedingungen vor Ort abbildet.

Sie finden die unterschiedlichen Mietniveaus unter:

www.nrwbank.de/mietniveaus

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das Objekt in Nordrhein-Westfalen liegt,
- mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist (Vertragsabschluss zählt) und
- es sich um ein Objekt mit in der Regel nicht mehr als 4 Vollgeschossen handelt. In bestimmten Städten sind auch in der Regel bis zu 7 Geschosse möglich. Für höhere Wohngebäude und Großwohnanlagen sind bei Neubauten und der Modernisierung besondere Fördervoraussetzungen zu beachten.

Wie funktioniert das Förderverfahren?

Fördermittel werden bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beantragt, in deren Bereich das zu fördernde Objekt liegt. Sofern die förderrechtliche Entscheidung der Bewilligungsbehörde und die Bonitätsprüfung der NRW.BANK positiv sind, erteilt die Bewilligungsbehörde eine Förderzusage. Danach erhalten Sie automatisch die Darlehensverträge der NRW.BANK.

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

Durch die Inanspruchnahme der Förderung entsteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20, 25 oder 30 Jahre. Geförderte Wohnungen dürfen bei einer Vermietung in diesem Zeitraum nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Des Weiteren sind die folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche einzuhalten.

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1–M3	5,90 €	6,60 €
M4	6,40 €	7,20 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	7,00 €	7,80 €

Die Mieten dürfen ab der Bezugsfertigkeit jährlich um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden.

Neben der Miete dürfen die Betriebskosten, eine Kautions- und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale erhoben werden. Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbaumöbel in Wohnungen für Auszubildende und Studierende) zugelassen werden.

Für neu geschaffene Wohnungen mit Passivhausstandard erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,30 € pro m² Wohnfläche.

Für besondere Wohnangebote sind weitere Mietzuschläge möglich.

Sofern die Anlage zur Aufbereitung der Warmwasseraufbereitung und Wärmeversorgung nicht im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers ist, sondern zum Beispiel im Eigentum eines Contracting-Unternehmens, reduzieren sich die Mietobergrenzen um 0,20 € pro m². Ausgenommen ist die Wärmelieferung in Form von Fernwärme.



Neubau und Neuschaffung

Für Neubau und Neuschaffung bezahlbaren Mietwohnraums stellen das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK zinsgünstige Förderdarlehen zu regional abgestimmten Konditionen zur Verfügung. Tilgungsnachlässe verringern die Darlehensschuld von Beginn der Laufzeit an. Das Ziel: die Schaffung qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Mietwohnraums – modern, flexibel und rentabel.

Was wird gefördert?

Gefördert werden:

- _ Mietwohnungen
- _ Mieteinfamilienhäuser
- _ Gruppenwohnungen
- _ Gemeinschafts- und Infrastrukturräume

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe der Grunddarlehen je Quadratmeter Wohnfläche richtet sich nach dem Mietniveau des künftigen Bauorts (M1 bis M4) und dem Einkommen der künftigen Mieterinnen und Mieter (Einkommensgruppe A oder B).

Grunddarlehen

Mietniveau	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B	Tilgungs- nachlass
M1–M3	2.180 €	1.320 €	15%
M4	2.360 €	1.580 €	25%
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	2.460 €	1.630 €	25%

Förderhöhe je m² Wohnfläche

Zusätzliche 5 Prozentpunkte Tilgungsnachlass bei 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung

Mittelbare Belegung:

Sie erhalten 60% der Grundpauschale der Einkommensgruppe A, wenn Sie Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen bauen. Im Gegenzug stellen Sie geeignete Ersatzwohnungen aus Ihrem Bestand zur Verfügung, die dann ab der Neuvermietung der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten

Mit Tilgungsnachlass über 50%:

- Passivhausstandard: 150 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Mieteinfamilienhaus: 10.000 € pro Haus
- Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Schwerbehinderung: 7.000 € pro Wohnung
- Türen zum Freibereich mit Nullschwelle: 1.000 € pro Tür
- Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 5.000 €
- Elektrisch bedienbare Türen:
 - 1.500 € je Tür in der Wohnung
 - 3.000 € je Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Brandschutztür
- Standortaufbereitung: 75% der förderfähigen Kosten, max. 20.000 € pro geförderter Wohnung
- städtebauliche/gebäudebedingte Mehrkosten: max. 600 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Bauen mit Holz: 0,80 € je Kilogramm, max. 15.000 € pro Wohnung
- weitere Besonderheiten, zum Beispiel besondere Wohnumfeldqualitäten, alternative Nahmobilitätsangebote, Sinnesgärten und Dach- oder Fassadenbegrünung

Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen.

Ist eine Eigenleistung erforderlich?

Es muss eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20% der Gesamtkosten erbracht werden. Als Eigenleistungen können gelten:

- _ eigene Geldmittel
- _ Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
- _ Wert der Selbsthilfe
- _ Hälfte des Tilgungsnachlasses
- _ im Grundbuch nach den Fördermitteln gesicherte Fremdmittel

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- _ wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre

Zinsen

- _ 0,0% p. a. für 15 Jahre fest,
0,5% p. a. für die restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung fest
- _ nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag

- _ 0,5% p. a.;
- die Berechnung erfolgt auf das jeweilige Restkapital.

Tilgung

- _ 1% p. a. und auf Antrag auch 2% p. a. (Annuitätendarlehen)
- _ wahlweise 5 tilgungsfreie Anlaufjahre möglich

Auszahlung

- _ 100%

Ab 2021: Geringere Kreditkosten durch Anpassung des Verwaltungskostenbeitrags

Tilgungsnachlass

- _ Mietniveaus 1–3: 15%
- _ Mietniveau 4: 25%
- _ Erhöhungsmöglichkeit um 5 Prozentpunkte bei 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung

Auszahlungsraten

- _ 20% bei Baubeginn
- _ 45% bei Rohbaufertigstellung
- _ 35% bei abschließender Fertigstellung oder Bezugfertigkeit

Rückzahlung und Sicherung

Die Tilgungsnachlässe reduzieren Ihre Darlehensschuld. Dadurch sparen Sie auch bei der Eintragung der Hypothek. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveaus 1–3

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 15% auf das Gesamtdarlehen

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, davon 3 Wohnungen für Rollstuhlnutzende, Gesamtwohnfläche 2.000 m²

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	4.360.000 €	654.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	4.381.000 €	664.500 €

3.716.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (332.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 4

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 25% auf das Gesamtdarlehen

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, davon 3 Wohnungen für Rollstuhlnutzende, Gesamtwohnfläche 2.000 m²

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	4.720.000 €	1.180.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	4.741.000 €	1.190.500 €

3.550.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (595.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 25% auf das Gesamtdarlehen

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, davon 3 Wohnungen für Rollstuhlnutzende, Gesamtwohnfläche 2.000 m²

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	4.920.000 €	1.230.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	4.941.000 €	1.240.500 €

3.700.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (620.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Modernisierung

Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von Wohngebäuden fördern das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK mit der Vollfinanzierung aller anerkannten Bau- und Baunebenkosten und einem landesweit attraktiven Tilgungsnachlass von bis zu 30%. Das Ziel: Mietwohnraum zukunftsfest aufzustellen – klimagerecht, barrierearm, modern und bezahlbar.

Was wird gefördert?

Alle baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden, die

- _ den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- _ die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- _ Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- _ dem Klimaschutz dienen,
- _ die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- _ den Schutz vor Einbruch verbessern,
- _ ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen,
- _ einzelne neue Wohnungen durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen schaffen,
- _ der Instandsetzung dienen. Diese Maßnahmen müssen gleichzeitig ausgeführt werden und dürfen nicht den überwiegenden Teil der Kosten ausmachen.

Ab 2021 sind erstmals auch Photovoltaikanlagen für Mieterstrom- oder Hausstrombedarf förderfähig.

Wie hoch ist das Darlehen?

Maximal 120.000 € pro Wohnung. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Auf das Darlehen wird ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von mindestens 20% gewährt. Der Einsatz ökologischer Dämmstoffe und das Erreichen überdurchschnittlicher energetischer Standards können den Tilgungsnachlass auf bis zu 30% erhöhen.

Hinweis: Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen!

Bis zu 30% Tilgungsnachlass

Was gibt es zu beachten?

- _ Es ist keine Eigenleistung zu erbringen. Die anfallenden Kosten können vollständig über das Förderdarlehen finanziert werden.
- _ Auch Kosten für Instandsetzungen werden gefördert.
- _ Die geförderten Wohnungen unterliegen in der Regel einer Mietpreis- und Belegungsbindung für die Einkommensgruppe A (siehe Seite 4).
- _ Die geförderten Wohnungen sollen nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweisen.
- _ Bestandmieterinnen und Bestandmieter dürfen in ihren Wohnungen bleiben, unabhängig vom Einhalten der Einkommensgrenze.
- _ Die Mietobergrenzen (S. 4) können um eingesparte Energiekosten überschritten werden (max. 0,80 €/m²).

Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) können ergänzend in Anspruch genommen werden.

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- _ wahlweise 20 oder 25 Jahre

Zinsen

- _ 0,0% p. a. 10 Jahre fest
- _ 0,5% p. a. für die restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung fest
- _ nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag

- _ 0,5% p. a.;
- die Berechnung erfolgt auf das jeweilige Restkapital.

Tilgung

- _ 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- _ 20% des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Gesamtdarlehensbetrags
- _ weitere 5% bei zertifizierten ökologischen Dämmstoffen
- _ weitere 5% bei Erreichen überdurchschnittlicher energetischer Standards



Auszahlung

- _ 100%

Auszahlungsraten für Darlehen bis 15.000 €

- _ 50% bei Beginn der Maßnahme
- _ 50% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

- _ 25% bei Beginn der Maßnahme
- _ 55% nach Fertigstellung der Maßnahme
- _ 20% nach Prüfung des Kostennachweises

Rückzahlung und Sicherung

Der Tilgungsnachlass reduziert Ihre Darlehensschuld. Dadurch sparen Sie auch bei der Eintragung der Hypothek. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Ab 2021: Geringere Kreditkosten durch Anpassung des Verwaltungskostenbeitrags

Kontakt

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

Telefon 0211 8618-50
Telefax 0211 8618-54444

Neubau und Kauf

Alexander Meyer-Bolte Artur Foss
0211 8618-5509 0211 8618-5510

Melanie Evers Vera Glöckner-Burgtorf
0211 8618-5507 0211 8618-5514

Modernisierung

Rita Tölle Oliver Schreiber
0211 8618-5535 0211 8618-5536

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer zuständigen
Stadt- oder Kreisverwaltung. Ihre direkte Ansprech-
partnerin oder Ihren direkten Ansprechpartner bei der
Bewilligungsbehörde finden Sie unter:

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde

Fotografie

Titel: Alter Tivoli, Aachen/Studio Schmidt-Dominé
U2: MHKBG/F. Berger
Seite 1: Christian Lord Otto
Seite 2: MHKBG/K. Noell
Seite 6: Parkquartier Königsborn, Unna/Udo Geisler
Seite 19: VEBOWAG, Bonn-Lengsdorf/Studio Schmidt-Dominé

NRW.BANK

Wohnraumförderung

Service-Center

Telefon 0211 91741-4500
Telefax 0211 91741-1800

Bestellservice NRW.BANK

Flyer-Nr. 114
Wolfgang Cüppers, 0211 91741-6993
Wolfgang.Cueppers@nrwbank.de

Zeigen Sie, dass Sie Gutes tun!

Nutzen Sie das Hinweisschild der Wohnraumförderung –
weitere Informationen unter:

www.nrwbank.de/hinweisschild

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und
zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit
und Aktualität der Inhalte übernimmt die NRW.BANK
(Herausgeber) keine Gewähr.



www.blauer-engel.de/uz14

NRW.BANK

Postadresse: 40188 Düsseldorf

Service-Center

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de



[nrwbank](https://twitter.com/nrwbank)

Stand: 04/2021 · Auflage: 04/2021

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

info@mhkbw.nrw.de

www.mhkbw.nrw



[MHKBG_NRW](https://twitter.com/MHKBG_NRW)



[MHKBG.NRW](https://www.facebook.com/MHKBG.NRW)



[mhkbw_nrw](https://www.instagram.com/mhkbw_nrw)



[MHKBG_NRW](https://www.youtube.com/MHKBG_NRW)