



An die

- Oberbürgermeisterinnen, Oberbürgermeister, Landrätinnen und Landräte  
(hier als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten Wohnungsbau)
- Bezirksregierungen  
(hier: Dezernat 35)

nachrichtlich:

- NRW.BANK
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen

4. August 2022

**Öffentliche Wohnraumförderung:  
Gewährung eines Ergänzungsdarlehens für Bauvorhaben mit einer  
Förderzusage aus dem Jahr 2021**

Az: 402 - 54.02.03.02 - 01 - 2022 - 3369

**1. Ausgangslage**

<sup>1</sup>Finanzierungsunsicherheiten infolge der Entscheidungen der Bundesregierung über die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden, allgemeine Baukostensteigerungen, Materialmangel bei einzelnen Baustoffen und Bauprodukten, Engpässe bei der Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen gefährden die Fertigstellung bereits begonnener öffentlich-geförderter Bau- und Modernisierungsvorhaben oder die Umsetzung der im Jahr 2021 erteilten Bewilligungen.

<sup>2</sup>Zur Vermeidung von Baustellenstilllegungen, zur Unterstützung der Fertigstellung und der Umsetzung von geförderten Bau- und Modernisierungsvorhaben wurde seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, ein Ergänzungsdarlehen entwickelt (Nachbewilligung).



## 2. Eckpunkte des neuen Ergänzungsdarlehens

<sup>1</sup>Das Ergänzungsdarlehen kann auf Antrag für alle Bau- und Modernisierungsvorhaben, für die eine Förderzusage im Jahr 2021 erteilt wurde (alle Förderbausteine nach WFB und RL Mod) und die noch nicht bezugsfertig oder fertiggestellt sind, in Form einer Nachbewilligung gewährt werden. <sup>2</sup>Die einmalige Nachbewilligung ist nur dann zulässig, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Baukostensteigerung nicht zu vertreten hat. <sup>3</sup>Die Baukostensteigerung ist über Kostenabrechnungen oder -voranschläge (zum Beispiel aus Submissionsergebnissen oder vereinbarten Preisgleitklauseln) glaubhaft darzustellen.

<sup>4</sup>Das Ergänzungsdarlehen beträgt für Förderzusagen nach den WFB 2021 für alle Förderbausteine der WFB bis zu 20 Prozent des ursprünglichen Gesamtdarlehens aus dem Jahr 2021.

<sup>5</sup>Für Förderungen nach RL Mod wird der Darlehenshöchstbetrag auf das Niveau des Förderjahres 2022 erhöht und beträgt somit für Förderzusagen aus dem Jahr 2021 maximal 150.000 Euro pro Wohneinheit.

<sup>6</sup>Die Bagatelluntergrenze für Nachbewilligungen liegt bei 5 Prozent des ursprünglichen Gesamtdarlehens. <sup>7</sup>Nachbewilligungen sind demnach nur dann zulässig, wenn das Ergänzungsdarlehen mindestens 5 Prozent gegenüber dem ursprünglichen Gesamtdarlehen aus dem Jahr 2021 beträgt.

<sup>8</sup>Für alle Fördervarianten (WFB und RL Mod) gelten die Zins-, Tilgungs- und Tilgungsnachlasskonditionen des ursprünglich bewilligten Grunddarlehens. <sup>9</sup>Das gilt auch für die Höhe und Zusammensetzung der Eigenleistung.

<sup>10</sup>Die Gesamtfinanzierung muss auch nach Gewährung des Ergänzungsdarlehens weiterhin gesichert erscheinen.

<sup>11</sup>Bei selbstgenutztem Wohneigentum muss die Tragbarkeit der Belastung nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde weiterhin gegeben sein.

## 3. Voraussetzungen und Verfahren

<sup>1</sup>Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger beantragt das Ergänzungsdarlehen auf vorgeschriebenem Vordruck mit einem neuen, aktualisierten Gesamtkos-



ten- und Finanzierungsplan, der die geänderten Parameter (Erhöhung Gesamtkosten und gegebenenfalls erforderliche Folgeänderungen) abbildet. <sup>2</sup>Diese Folgeänderung umfasst insbesondere die durch die gestiegenen Baukosten verursachte und über das Ergänzungsdarlehen hinausgehende Finanzierungslücke sowie die Finanzierungsmittel, durch die die Lücke geschlossen wird. <sup>3</sup>Geeignete Nachweise - wie oben beschrieben - sind beizufügen.

<sup>4</sup>Die Bewilligungsbehörde prüft den Antrag sowie die Erklärungen und Nachweise auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität; eine Vorlage beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist entbehrlich.

<sup>5</sup>Durch die Erhöhung des Gesamtdarlehens ist bei Vorgängen der Mietwohnraumförderung eine neue, aktualisierte Kreditentscheidung der NRW.BANK erforderlich. <sup>6</sup>Prozessual ist daher eine frühzeitige Beteiligung der NRW.BANK und die entsprechende (formlose) Anfrage nach (erneuter) Bestätigung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW unter Beifügung des geänderten Gesamtkosten- und Finanzierungsplanes einschließlich der Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag an die NRW.BANK zu richten. <sup>7</sup>Die Bewilligung des Ergänzungsdarlehens unter der aufschiebenden Bedingung dieser erneuten Bestätigung ist unzulässig.

<sup>8</sup>Bei Förderzusagen aus dem Jahr 2021, die unter der aufschiebenden Bedingung erteilt wurden, dass die NRW.BANK der Bewilligungsbehörde das Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW bestätigt und bei denen diese Bedingung noch nicht eingetreten ist, ist eine erneute Bonitätsanfrage vorzunehmen. <sup>9</sup>Sind die Angaben der Förderempfängerin oder des Förderempfänger aus Sicht der Bewilligungsbehörde plausibel und nachvollziehbar, kann das Ergänzungsdarlehen nach Bestätigung der Bonität durch die NRW.BANK gewährt werden.

<sup>10</sup>Die Förderzusage aus 2021 ist unter Bezugnahme auf diesen Erlass als Nachbewilligung entsprechend zu ändern (Änderungsbescheid). <sup>11</sup>Der Änderungsbescheid ist der NRW.BANK in Durchschrift zu übersenden oder für Eigentumsförderungen nach Nummer 5 WFB über das Portal „WohnWeb“ bereit zu stellen. <sup>12</sup>Die NRW.BANK entscheidet, ob die für Fördervorhaben vorgesehenen Auszahlungsraten aufgestockt oder ihre Anzahl angepasst werden.



#### **4. Weitergehende Hinweise zu Vorhaben nach RL Mod**

<sup>1</sup>Für Modernisierungsprojekte bei Miet- und Eigentumsmaßnahmen ist eine Nachbewilligung zulässig, wenn die Kostenberechnungen oder Kostenvoranschläge (beispielsweise aus Submissionsergebnissen) erhebliche Baukostensteigerungen erkennen lassen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat und die die Realisierung des geförderten Modernisierungsprojektes gefährden.

<sup>2</sup>Die Beantragung des Ergänzungsdarlehens erfolgt ebenfalls auf vorgeschriebenem Vordruck und umfasst die unter Nummer 2 genannten Konditionen.

<sup>3</sup>Für Förderungen nach RL Mod 2021 (Eigentums- und Mietwohnungsbau) kann die Nachbewilligung den gesamten Betrag der durch qualifizierte Kostenaufstellung, Kostenvoranschläge oder Gutachten nachgewiesenen Mehrkosten umfassen, solange dadurch der Darlehenshöchstbetrag je Wohnung oder Eigenheim (Nummer 5.1 RL Mod) insgesamt nicht überschritten wird.

#### **5. Budgetierung und Berichtswesen**

<sup>1</sup>Mittel, die für die Bewilligung von Ergänzungsdarlehen auf Vorhaben nach den WFB oder RL Mod eingesetzt werden, unterliegen den Verfahren der Nummern 5.1.1 und 5.1.2 WoFP (Budgetierung) sowie der Nummern 5.2.1 und 5.2.2 WoFP (Berichtswesen) des aktuellen Programmjahres. <sup>2</sup>Die Einzelfälle sind hierzu in der Maßnahmenverwaltung „InCoSy.web“ des betreffenden Förderbausteins zu erfassen und zwingend

- mit der Maßnahmenbezeichnung „Ergänzungsdarlehen + Projektbezeichnung“ und
- mit WE gesamt = 0 // WE gefördert = 0

zu hinterlegen.

<sup>3</sup>Alle vorher bezeichneten Vorhaben sind aus den zur Verfügung stehenden Regelbudgets (Nummer 5.1.1 WoFP) zu bewilligen. <sup>4</sup>Ausgenommen hiervon sind Ergänzungsdarlehen auf Maßnahmen, für die ein projektbezogenes Sonderkontingent vor Bewilligung schriftlich zu beantragen und durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen zuzuteilen ist:



- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot,
- experimentelle Wohnungsbaumaßnahmen,
- Modernisierungsmaßnahmen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen.

<sup>5</sup>Über die betroffenen Maßnahmen sowie in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Budgetaufstockungen ist im Rahmen des IT-Berichtswesens gemäß Nummer 5.2.1 WoFP zu berichten.

<sup>6</sup>Für Ergänzungsdarlehen für Vorhaben in den Programmteilen Wohnraum für Auszubildende und Studierende oder Quartiersmaßnahmen können projektbezogene Budgets zugeteilt werden (Nummer 5.1.2 WoFP). <sup>7</sup>Die Budgets sind per E-Mail beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen anzufordern (Nummer 4.2.6 und 4.2.8 WoFP).

<sup>8</sup>Über die Abwicklung der Programmteile ist gemäß Nummer 5.2.2 WoFP zu berichten.

## **6. Inkrafttreten**

Dieser Runderlass tritt am 4. August 2022 in Kraft.