

2024 bis 2027

FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024





Hinweise zum nachfolgenden Teil der Gesetzesänderungen und der Begründungen

Die nachfolgende Synopse enthält in den ersten drei Spalten die jeweils bis 28.02.2024 geltenden Runderlasse

- „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022)“ vom 5. September 2022, im Folgenden „BEB NRW 2022“,
- „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen – RL Mod NRW 2023)“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) sowie
- „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023)“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312).

Die vierte Spalte stellt den neuen Richtlinienentwurf öffentliches Wohnen 2024 dar, die fünfte und damit letzte Spalte enthält den Begründungstext für die jeweilige Änderung sowie die Verweise zu den neuen Fundstellen im Richtlinienentwurf bzw. Hinweise zum Wegfall einzelner inhaltlicher Punkte.

Grau = außer Kraft tretende Regelungen

Beige = neue FRL nebst Begründungen

Rot-unterstrichen = Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber BEB NRW 2022 bzw. RL Mod NRW 2023 und WFB NRW 2023

Ziele und Eckpunkte der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens

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

Die öffentliche Wohnraumförderung ist durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit von 2023 bis 2027 mit 9 Milliarden Euro ausgestattet worden, wovon 1,7 Milliarden Euro für das Jahr 2024 vorgesehen sind. Die geförderten Investitionen berücksichtigen dabei die Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung vom 10. Dezember 2021.

Druckhinweis

Diese Synopse ist auf DIN A 3 für eine Bildschirmansicht optimiert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022)</p> <p>Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. September 2022</p>	<p>Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen – RL Mod NRW 2023)</p> <p>Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung – 54.02.04.01 – Vom 15. Februar 2023</p>	<p>Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023)</p> <p>Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung – 54.02.03.01 - 1 - 279/2023 – Vom 15. Februar 2023</p>	<p><u>Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024)</u></p> <p>Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen – 54.02.03.01 - 1 - 3795/2024 – Vom 01. März 2024</p>	<p>Durch das Zusammenführen der bisher - 3 - Richtlinien bzw. Bestimmungen bekommt die Förderrichtlinie ab 2024 eine neue Bezeichnung.</p>
	<p>1 Allgemeine Grundsätze</p>	<p>1 Allgemeine Grundsätze</p>	<p>1 <u>Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen</u></p>	
			<p>¹<u>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.</u></p> <p>²<u>Die geförderten Investitionen berücksichtigen die Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie in der Fassung des Kabinettsbeschlusses der Bundesregierung vom 10. Dezember 2021.</u></p> <p>³<u>Die Finanzhilfen aus der öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen dürfen nicht zur Finanzierung terroristischer Aktivitäten eingesetzt werden.</u></p> <p>⁴<u>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.</u></p>	<p>Mit der Nummer 1 werden allgemeine, kurz gefasste Aussagen über die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen vorangestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1 Satz 1 nimmt das Ziel der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen auf. – Nummer 1 Satz 2 berücksichtigt eine Ergänzung in der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2024 zwischen den Ländern und dem Bund. – Nummer 1 Satz 3 berücksichtigt ebenfalls eine Änderung in der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2024 zwischen den Ländern und dem Bund. – Nummer 1 Satz 4 nimmt den Verweis auf das „Wohnraumförderprogramm 2023 - 2027“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen auf. Der Satz war bisher Gegenstand der WFB NRW 2023.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen</p>	<p>1.1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen</p>	<p>1.1 Förderzweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch auf Fördermittel</p>	<p>1.1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen</p>	
<p>1.1 Förderzweck</p>	<p>1.1.1 Zuwendungszweck</p>	<p>1.1.1 Förderzweck</p>	<p>1.1.1 Förderzweck</p>	
<p>¹Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.</p> <p>²Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen auch kurzfristig Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden.</p> <p>³Zur Erweiterung der Wohnraumförderung nach dem Runderlass „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 (GV. NRW. S. 242), im Folgenden WFB, soll in einem erweiterten Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie den Gemeinden mit Mietniveau 4 entsprechend der Anlage zu den WFB die Möglichkeit eröffnet werden, Mietbindungen und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu erwerben.</p>	<p>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.</p> <p>²Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.</p>	<p>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.</p> <p>²Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen kurzfristig auch Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden: In einem Modellversuch mit 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zusammenführung der BEB NRW 2022, der RL Mod NRW 2023 und der WFB NRW 2023 in Nummer „1.1.1 Förderzweck“. – In Nummer 1.1.1 Satz 2 wird der Rechtsverweis der Erläuterung vorangestellt (redaktionelle Änderung); materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.1.1 Satz 3 nimmt die bisherigen Bestimmungen aus den BEB NRW 2022 - redaktionell geändert - auf; materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>1.2 Rechtsgrundlagen</p>	<p>1.1.2 Rechtsgrundlagen</p>	<p>1.1.2 Rechtsgrundlagen</p>	<p>1.1.2 Rechtsgrundlagen</p>	
<p>1.2.1</p> <p>¹Die Fördermittel werden auf der Grundlage 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 WFNG NRW, und dieser Bestimmungen bewilligt.</p> <p>²Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.</p>	<p>¹Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Zuwendungen nach</p> <ol style="list-style-type: none"> den nachstehenden Regelungen und dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WFNG genannt). <p>²Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem „Mehrjährigen Wohnraumförderprogramm 2023 bis 2027 des Landes Nordrhein-Westfalen“ vom 10. Februar 2023, welches in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht wird (im Folgenden kurz: WoFP).</p> <p>³Die Bewilligungsbehörden und die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Bestimmungen zur Verfügung stehen.</p>	<p>¹Die Fördermittel werden auf der Grundlage 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 WFNG NRW genannt) und dieser Bestimmungen bewilligt.</p> <p>²Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem „Mehrjährigen Wohnraumförderprogramm 2023-2027 des Landes Nordrhein-Westfalen“ vom 10. Februar 2023, welches in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums veröffentlicht wird (im Folgenden WoFP genannt).</p> <p>³Die Bewilligungsbehörden und die NRW.BANK werden jährlich durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium unterrichtet, in welcher Höhe Fördermittel zur Verwendung nach Maßgabe der Zielsetzungen des WoFP und dieser Bestimmungen zur Verfügung stehen.</p> <p>⁴Wohnflächen im Sinne dieser Bestimmungen sind nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.</p>	<p>¹Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel nach</p> <ol style="list-style-type: none"> den nachstehenden Regelungen und dem WFNG NRW. <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Miete (Neuschaffung von Mietwohnraum inklusive Erwerb und Verlängerung von Bindungen, Quartiere, Modernisierung, Auszubildende und Studierende), Eigentum (Neuschaffung, Erst- und Bestandserwerb, Modernisierung von selbstgenutzten Wohneigentum). <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>⁵Öffentlich-geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.1.2 Satz 1 nimmt die Rechtsgrundlagen über die Gewährung der Fördermittel auf; materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.1.2 Satz 2 nimmt Ausführungen über die Förderschwerpunkte und Zuteilungskriterien auf; materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.1.2 Satz 3 erster Halbsatz regelt die Zuweisung von Förderkontingenten an die Bewilligungsbehörden: Dies betrifft zum einen die Global- wie Regelbudgets. – Nummer 1.1.2 Satz 3 zweiter Halbsatz sieht für die Bewilligung von Finanzmitteln im Falle von Bindungsverlängerungen (Nummer 8) und Bindungserwerbe (Nummer 9) eine vorherige Beantragung vor - auch, wenn diese vorab als Sonderbudgets zugewiesen wurden. Bindungsverlängerungen und -erwerbe sind keine investiven Maßnahmen und unterliegen damit aus haushaltsrechtlicher Sicht anderen Finanzierungsregelungen. – Nummer 1.1.2 Satz 4 nimmt - redaktionell geändert - die Vorschrift zur Ermittlung der Wohnflächen auf; materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.1.2 Satz 5 über Genossenschaftswohnungen dient zur Klarstellung und wurde aus der bisherigen Nummer 2.1 WFB NRW 2023 in die Vorschriften über die allgemein geltenden Rechtsgrundlagen überführt. – Nummer 1.1.2 Sätze 6 und 7 führen die bisher als Unternummer geführten Inhalte unter die allgemeine Nummer 1.1.2 „Rechtsgrundlagen“.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>⁴Die technischen Anforderungen an die BEG-Effizienzhäuser 100, 85, 70 und 55 richten sich nach der Richtlinie zum Runderlass des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAnz AT 25.01.2022 B1).</p>	<p>⁵Die technischen Anforderungen an die BEG Effizienzhäuser 40, 55, 85 und 100 richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 7. Dezember 2021 (BAnz AT 25.01.2022 B1).</p>	<p><u>zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförder- ten Mietwohnungen gleich.</u></p> <p>⁶Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förde- rung besteht nicht.</p> <p>⁷Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfü- baren Haushaltsmittel.</p>	<p>gen“ zusammen; materiell-inhaltliche Ände- rungen gegenüber den Regelungen aus 2022/2023 ergeben sich dadurch nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Vorschrift in Nummer 1.1.2 Satz 5 WFB NRW 2023 und Nummer 1.1.2 Satz 4 RL Mod NRW 2023 über die energetischen Anfor- derungen wird - neu - unter Nummer 1.2 „Bau- rechtliche Anforderungen“ subsumiert.
<p>1.2.2</p>	<p>1.1.3 Kein Rechtsanspruch</p>	<p>1.1.3 Kein Rechtsanspruch auf Fördermittel</p>		
<p>¹Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förde- rung besteht nicht.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfü- baren Haushaltsmittel.</p>	<p>¹Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förde- rung besteht nicht.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfü- baren Fördermittel.</p>	<p>¹Ein Anspruch auf die Bewilligung von Fördermit- teln besteht nicht.</p> <p>²Vielmehr entscheidet die zuständige Bewilli- gungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Förder- mittel.</p>		<ul style="list-style-type: none"> – Die bisherigen Inhalte werden in die Nummer „1.1.2 Rechtsgrundlagen“ überführt. – Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2022/2023 ergeben sich dadurch nicht.
		<p>4.6.1 Baurecht</p>	<p>1.2 Baurechtliche Anforderungen</p>	
		<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorha- ben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht.</p>	<p><u>¹Für die nach diesem Runderlass geförderten Bau- vorhaben gilt die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils gelten- den Fassung (im Folgenden kurz: BauO NRW 2018); darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht zu stellen.</u></p> <p><u>²Die technischen Anforderungen an die BEG Effi- zienzhäuser 40, 55, 70, 85 und Denkmal richten sich nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Richtlinie für die</u></p>	<p>Nummer 1.2 wird - neu - und damit vor die Klam- mer ziehend für alle Förderbereiche geregelt. Nummer 1.2 nimmt die baurechtlichen Anforde- rungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.2 Satz 1 wird neu in die Förder- richtlinie klarstellend aufgenommen: An öf- fentlich-geförderten Wohnraum können nicht mehr Anforderungen als an frei finanzierten Wohnraum gestellt werden. Es gelten diesel- ben bauordnungsrechtlichen Regelungen. – Nummer 1.2 Sätze 2 und 3 nehmen die bisher unter Nummer 1.1.2 Satz 5 WFB NRW 2023 bzw. Nummer 1.1.2 Satz 4 RL Mod NRW 2023 geregelt technischen Anforderungen auf. Gegenüber der bisherigen Fassung ergibt sich



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn</p> <p>a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 60 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BauO NRW 2018 genannt) die Baugenehmigung vorgelegt wird oder</p> <p>b) bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.</p> <p>³Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 77 BauO NRW 2018 zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt.</p> <p>⁴Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz</p>	<p><u>Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2).</u></p> <p>³<u>Die 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).</u></p> <p>⁴Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist durch die Bewilligungsbehörde nicht zu prüfen.</p> <p>⁵Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht.</p> <p>⁶Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn</p> <p>1. bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 60 BauO NRW 2018 die Baugenehmigung vorgelegt wird oder</p> <p>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.</p> <p>⁷Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides nach § 77 BauO NRW 2018 zulässig.</p> <p>⁸Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz</p>	<p>insbesondere der Wegfall der Definition des BEG Effizienzhauses 100 Standard, der in der derzeit gültigen Fassung der Bundesrichtlinie BEG WG nicht mehr enthalten ist. Dieser Standard ist für die Modernisierungsförderung im Land Nordrhein-Westfalen dennoch weiterhin von Bedeutung. Die diesbezüglichen technischen Kennwerte lassen sich im Zuge des energiegutachterlichen Nachweises aus den bundesseitig noch definierten, höheren Standards ableiten bzw. skalieren.</p> <p>– Nummer 1.2 Satz 3 verweist auf die Anforderungen für energetische Einzelmaßnahmen nach der Bundesrichtlinie BEG EM, die regelmäßig nur bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum förderfähig sind:</p> <p>https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/bundesfoerderung-fur-effiziente-gebäude-wohngebäude-aktualisierung.pdf?blob=publication-File&v=1</p> <p>– Nummer 1.2 Sätze 4 bis 8 nehmen die seit dem Förderjahr 2023 bestehenden Regelungen auf, dass die Bewilligungsbehörde die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht zu prüfen hat (bisher: Nummer 4.6.1 WFB NRW 2023). Sofern das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig ist, prüft die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Einhalten der bauordnungsrechtlichen Anforderungen; die Baugenehmigung ist in diesem Fall durch die Bewilligungsbehörde zu den Akten zu nehmen.</p> <p>Soweit ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt ist und die Gemeinde weder die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens erklärt noch eine vorläufige Untersagung ausspricht, obliegt das Einhalten der gesetzlichen Bestimmungen der Bauherrschaft.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		anzuzeigen.	anzuzeigen.	
		1.2 Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung	1.3 Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung und die Förderberechtigung	
		<p>¹Die für die Wohnberechtigung und Förderberechtigung maßgebliche Einkommensgrenze gemäß § 13 Absätze 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 17. November 2021 (MBI. NRW. S. 1023) beträgt aktuell</p> <p>a) für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro und</p> <p>b) für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro</p> <p>zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro.</p> <p>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 8 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist (im Folgenden EStG genannt), erhöht sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere 740 Euro.</p> <p>³Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 (MBI. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.</p>	<p>¹Die für die Wohnberechtigung 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 17. November 2021 (MBI. NRW. S. 1023) in der jeweils geltenden Fassung beträgt aktuell</p> <p>1. für einen 1-Personenhaushalt 20 420 Euro oder</p> <p>2. für einen 2-Personenhaushalt 24 600 Euro,</p> <p>zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5 660 Euro.</p> <p>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 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist (im Folgenden kurz: EStG), erhöht sich die oben genannte Einkommensgrenze um weitere 740 Euro.</p> <p>³Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem „Einkommensermittlungserlass“ vom 11. Dezember 2009 (MBI. NRW. 2010 S. 3) in der jeweils geltenden Fassung zu entnehmen.</p>	<p>– Keine Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023.</p>
	1.2 Förderfähiger Wohnraum	1.3 Förderfähiger Wohnraum	1.4 Förderfähiger Wohnraum	
	<p>¹Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum, der</p> <p>a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,</p>	<p>¹Förderfähig ist nur Wohnraum,</p> <p>a) der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,</p>	<p>Förderfähig ist nur Wohnraum,</p> <p>1. der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist und</p>	<p>– Unverändert kann auch im Jahr 2024 nur Wohnraum öffentlich gefördert werden, der im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist (Nummer 1.4 Ziffer 1).</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,</p> <p>c) der durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird,</p> <p>d) gesunde Wohnverhältnisse erwarten lässt und</p> <p>e) die weiteren Vorgaben dieser Richtlinie erfüllt.</p>	<p>b) der durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird und</p> <p>c) der die weiteren Vorgaben dieser Bestimmungen erfüllt.</p>	<p>2. für den in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der neuen Förderrichtlinie für das Jahr 2024 wird die bisherige, in der RL Mod NRW 2023, vorhandene Beschränkung, dass nur Wohnraum, der zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist, in die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen werden kann, aufgegeben. Grund hierfür ist die bisherige Anwendungspraxis, in welcher in den letzten sechs Jahren kein Fall aufgetreten ist, bei dem eine Modernisierung für neueren Wohnraum beantragt worden wäre. Damit läuft die Regelung ins Leere und kann aus Gründen der Entbürokratisierung entfallen. – Allgemein gilt, dass für Wohnraum, der öffentlich gefördert werden soll, in sozialer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf zu bestehen hat (Nummer 1.4 Ziffer 2). – Die übrigen Buchstaben aus der RL Mod NRW 2023 bzw. aus den WFB NRW 2023 können entfallen, da sich die Anforderungen beispielsweise aus der BauO NRW 2018 und/oder aus dem BlmschG in Verbindung mit der TA Lärm sowie weiteren Vorschriften ergeben.
	1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn	1.4 Vorzeitiger Vorhabenbeginn	1.5 Vorhabenbeginn	
	1.3.1 Grundsätzliches	1.4.1 Grundsatz		
	<p>¹Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden.</p> <p>²Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde nach Nummer 1.3.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat.</p> <p>³Nicht als Vorhabenbeginn gelten</p> <p>a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,</p> <p>b) vorbereitende Untersuchungen,</p>	<p>¹Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden.</p> <p>²Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 1.4.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat.</p> <p>³Nicht als Vorhabenbeginn gelten</p> <p>a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,</p> <p>b) Bodenuntersuchungen,</p>	<p>¹Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird.</p> <p>²Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn.</p> <p>³Nicht als Vorhabenbeginn gelten</p> <p>1. der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,</p> <p>2. vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodenuntersuchungen),</p>	<p>Die bisherigen Regelungen aus den Nummern 1.3.1 bis 1.3.4 (RL Mod NRW 2023) bzw. Nummern 1.4.1 bis 1.4.4 (WFB NRW 2023) werden in der neuen Nummer 1.5 zusammengeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.5. Satz 1 nimmt redaktionell gekürzt, den Fördergrundsatz auf, dass vor Vorhabenbeginn die Förderzusage vorzuliegen hat; Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.5 Satz 2 stellt klar, dass als Vorhabenbeginn grundsätzlich der Baubeginn gilt.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>c) das Herrichten des Grundstücks,</p> <p>d) Maßnahmen der Gebäudesicherung,</p> <p>e) Maßnahmen des Brandschutzes oder</p> <p>f) Maßnahmen der Standortaufbereitung, insbesondere der Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.</p>	<p>c) das Herrichten des Grundstücks,</p> <p>d) der Grunderwerb und</p> <p>e) standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.</p>	<p>3. der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks,</p> <p>4. Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik) oder</p> <p>5. standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁶Für Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird.</p> <p>⁷Beim Ersterwerb oder Bestandserwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags als Vorhabenbeginn; bei Modernisierungsmaßnahmen gilt der Baubeginn als Vorhabenbeginn.</p> <p>⁸Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen zulassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.5 Satz 3 nimmt wie bisher Klarstellungen darüber auf, was nicht als Vorhabenbeginn gilt. Die bisher in der RL Mod NRW 2023 enthaltenen Regelungen über Maßnahmen der Gebäudesicherung und Maßnahmen des Brandschutzes werden in der neuen Nummer 1.5 Satz 3 Ziffer 4 „Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik)“ zusammengeführt. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.5 Sätze 4 und 5 beinhaltet die Ausnahme im Hinblick auf die Erteilung eines förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns (bisher: Nummer 1.3.2 RL Mod NRW 2023; Nummer 1.4.2 WFB NRW 2023). Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.5 Sätze 6 und 7 nehmen zu den vorstehenden Regelungen abweichende Vorschriften im Hinblick auf die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum auf (bisher: Nummer 1.3.3 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.4.3 WFB NRW 2023). Für Modernisierungen und Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist weiterhin die Antragstellung vor Vorhabenbeginn ausreichend. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.5 Satz 8 sieht unverändert vor, dass das für Wohnungswesen zuständige Ministerium im Einzelfall Ausnahmen von Nummer 1.5 - unter den dort genannten Voraussetzungen - zulassen kann (bisher: Nummer 1.3.4 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.4.4 WFB NRW 2023). Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.
	<p>1.3.2 Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn</p>	<p>1.4.2 Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn</p>		
	<p>¹Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen</p>	<p>¹Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen</p>		Hinweis:



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt</p> <p>a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und</p> <p>b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.</p> <p>²Der Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ist schriftlich zu erteilen und hat die Hinweise zu enthalten, dass</p> <p>a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und</p> <p>b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.</p>	<p>Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt</p> <p>a) ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und</p> <p>b) ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.</p> <p>²Der Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass</p> <p>a) die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel begründet und</p> <p>b) der vorzeitige Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko erfolgt.</p>		<p>Die bisherige Nummer 1.3.2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.4.2 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.5 Sätze 4 und 5 aufzufinden.</p>
	1.3.3 Abweichung für Förderungen nach Nummer 3	1.4.3 Abweichungen für Förderungen nach Nummer 5		
	<p>¹Für Förderungen nach Nummer 3 ist der Förderantrag vor Vorhabenbeginn zu stellen.</p> <p>²Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn.</p>	<p>¹Für Förderungen nach Nummer 5 muss der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt werden.</p> <p>²Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn beziehungsweise beim Ersterwerb und beim Bestandserwerb der Abschluss des notariellen Kaufvertrags.</p>		<p>Hinweis: Die bisherige Nummer 1.3.3 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.4.3 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.5 Sätze 6 und 7 aufzufinden.</p>
	1.3.4 Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn	1.4.4 Ausnahmen von den Regelungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn		
	<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in den Nummern 1.3.1 bis 1.3.3 zulassen.</p>	<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele oder zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in den Nummern 1.4.1 bis 1.4.3 zulassen.</p>		<p>Hinweis: Die bisherige Nummer 1.3.4 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.4.4 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.5 Satz 8 aufzufinden.</p>
	1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW	1.5 Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW	1.6 Voraussetzungen für Fördermittelempfänger nach § 9 WFNG NRW	
	<p>¹§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger zu erfüllen haben.</p>	<p>¹§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger erfüllen müssen.</p>	<p>¹§ 9 Absatz 1 WFNG NRW bestimmt im Einzelnen, welche Voraussetzungen Fördermittelempfänger erfüllen müssen.</p>	<p>Die bisherigen Nummern 1.4 bis 1.4.2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummern 1.5 bis 1.5.2 WFB NRW 2023 werden - neu - in der Nummer 1.6 zusammengeführt.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.6 Satz 1 nimmt - wie bisher - einen einleitenden Satz im Hinblick auf die Empfängerinnen oder Empfänger von Fördermitteln nach § 9 WFNG NRW auf.
	<p>1.4.1 Erbbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW</p>	<p>1.5.1 Erbbaurecht nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW</p>		
	<p>¹Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren.</p> <p>²Die 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.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.</p>	<p>¹Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren.</p> <p>²Die 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.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK (im Folgenden kurz: NRW.BANK), weitere Ausnahmen zulassen.</p> <p><u>⁵Bei einer Bestellung von Untererbbaurechten ist eine Förderung ausgeschlossen.</u></p> <p>⁶Die 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.</p> <p>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.</p> <p>⁸Satz 6 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach den Nummern 3 und 4.3.2.</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.6 Satz 2: Fördermittel können nach § 9 Absatz 1 Satz 1 WFNG NRW von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen schriftlich oder elektronisch beantragt werden, sofern sie Eigentümerin oder Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder eines Erbbaurechts von angemessener Dauer gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird (§ 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW). Nummer 1.6 Satz 2 konkretisiert den unbestimmten Rechtsbegriff „Erbbaurecht von angemessener Dauer“ mit einer Zeitdauer von 75 Jahren. – Nummer 1.6 Sätze 3 und 4 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 1.3.1 Sätze 2 und 3 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.5.1 Sätze 2 und 3 WFB NRW 2023 auf. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 1.6 Satz 5 wird als neue Bestimmung in die Förderrichtlinie 2024 aufgenommen. Hintergrund des Ausschlusses von Untererbbaurechten sind bank-risikorelevante Gesichtspunkte, denen mit dieser Neuregelung Rechnung getragen wird. – Nummer 1.6 Sätze 6 und 7 nehmen die bisherigen Vorschriften aus der Nummer 1.4.2 Sätze 1 und 2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.5.2 Sätze 1 und 2 WFB NRW 2023 auf. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind.	– Nummer 1.6 Sätze 8 und 9: Im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum prüft die Bewilligungsbehörde die Einhaltung der Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW und dokumentiert diese (bisher: Nummer 1.4.2 Sätze 3 bis 5 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.5.2 Sätze 3 und 4 WFB NRW 2023). Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.
	1.4.2 Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW	1.5.2 Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW		
	<p>¹Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden.</p> <p>²Soweit die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen.</p> <p>³Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach Nummer 3.</p> <p>⁴Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen und keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind.</p> <p>⁵Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastung sind die Regelungen nach Nummer 5.4.2 des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBl. NRW. S. XX) anzuwenden.</p>	<p>¹Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden.</p> <p>²Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen.</p> <p>³Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach Nummer 5.</p> <p>⁴Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 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.</p>		Hinweis: Die bisherige Nummer 1.4.2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.5.2 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.5 Satz 6 bis 9 aufzufinden.
	1.5 Förderausschluss			



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>¹Es werden keine Maßnahmen gefördert,</p> <p>a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,</p> <p>b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,</p> <p>c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,</p> <p>d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.</p> <p>e) die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. ²Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. ³Von dieser Bedingung kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.</p>			<p>Die bisherige Nummer 1.5 RL Mod NRW 2023 wird in der neuen Förderrichtlinie wie folgt übersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.5 Buchstaben a) bis c) RL Mod NRW 2023 - siehe Nummer 4.1.1 Ziffern 3 bis 5 – Nummer 1.5 Buchstabe d) RL Mod NRW 2023 für Wohnraum zur Selbstnutzung - siehe Nummer 1.7.4 Satz 2 Ziffer 2 (Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld) – Nummer 1.5 Buchstabe e) RL Mod NRW 2023 für Mietwohnraum - siehe Nummer 1.7.4 Satz 2 Ziffer 1 (Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld) – Nummer 1.5 Buchstabe f) RL Mod NRW 2023 - siehe Nummer 4.1.1 Ziffer 7



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>f) wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. ⁴Bei der Bewilligung wird hingegenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. ⁵Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. ⁶Über Ausnahmen entscheidet die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK. ⁷Eine Ausnahmegenehmigung ist beispielsweise möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.</p>			
	<p>1.6 Finanzierungsgrundsätze</p>	<p>1.6 Finanzierungsgrundsätze</p>	<p>1.7 Finanzierungsgrundsätze</p>	
	<p>1.6.1 Gesamtkosten</p>	<p>1.6.1 Gesamtkosten</p>	<p>1.7.1 Gesamtkosten</p>	
	<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert erscheint.</p>	<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint.</p>	<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung).</p>	<p>Die bisherigen Nummern 1.6.1 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummern 1.6.1 bis 1.6.1.2 WFB NRW 2023 werden - neu - in der Nummer 1.7.1 zusammengeführt.</p> <p>– Nummer 1.7.1 Satz 1 beinhaltet den allgemeinen Grundsatz, dass die Gesamtfinanzierung für ein Vorhaben gesichert erscheint.</p>
		<p>1.6.1.1 Gesamtkosten bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 6 und 7</p>		
		<p>¹Gesamtkosten sind die noch zu finanzierenden Kosten des Förderobjekts entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12.</p> <p>²Diese Gesamtkosten sowie deren Finanzierung werden von der NRW.BANK geprüft.</p>	<p>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.</p>	<p>– Nummer 1.7.1 Satz 2 konkretisiert allgemein den Begriff „Gesamtkosten“ und welche Kostenberechnung zum Nachweis vorzuliegen hat (bisher: Nummer 1.6.1.1 Satz 1 und 2). Abweichendes gilt für Förderungen von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 und für Modernisierungsförderungen nach Nummer 4. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p>³Abweichend hiervon sind die Gesamtkosten</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bei Modernisierungsförderungen (Nummer 4) die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben. <p>⁴Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3 und 4) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen.</p> <p><u>⁵Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie öffentlich-geförderten Maßnahmen ist zulässig.</u></p> <p><u>⁶Dabei darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.7.1 Satz 3 nimmt abweichende Regelungen für die Definition der „Gesamtkosten“ für den Fall von selbst genutztem Wohneigentum bzw. der Modernisierungsförderung auf (bisher: Nummer 1.6.1.2 WFB NRW 2023). – Nummer 1.7.1 Satz 4 regelt klarstellend, dass im Falle der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (auch bei einer Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum) die Gesamtkosten und deren Finanzierung von den Bewilligungsbehörden geprüft wird. – Nummer 1.7.1 Sätze 5 und 6 stellen klar, dass eine Kumulation von Fördermitteln aus anderen Programmen mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zulässig ist, sofern die Summe der Finanzmittel die Gesamtkosten nicht übersteigt (bisher: Nummer 1.6.4 WFB NRW 2023). Bedeutet (wie bisher), dass Zuschüsse aus anderen Förderungen bei der Berechnung des Förderdarlehens abzuziehen sind. <p>Allgemein: Sofern eine Fördernehmerin oder ein Fördernehmer Förderungen aus anderen Programmen als der öffentlichen Wohnraumförderung für das Vorhaben erhält, sind diese Zuwendungen bei der Darlehensberechnung in Abzug zu bringen.</p>
		<p>1.6.1.2 Gesamtkosten bei Förderungen nach Nummer 5</p>		
		<p>¹Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten sowie einschlägige Nebenkosten.</p> <p>²Bei Förderungen des Ersterwerbs oder des Bestandserwerbs entsprechen die Gesamtkosten dem Kaufpreis zuzüglich anfallender Nebenkosten.</p>		<p>Hinweis: Die bisherige Nummer 1.6.1.2 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.7.1 Satz 3 Ziffer 1 aufzufinden.</p>
		<p>1.6.2 Eigenleistung</p>	<p>1.7.2 Eigenleistung</p>	
		<p>¹Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt von den Gesamtkosten</p>	<p>¹Die nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 WFNG NRW erforderliche angemessene Eigenleistung beträgt</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.7.2 Sätze 1 und 2 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 1.6.2



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>a) grundsätzlich mindestens 10 Prozent und</p> <p>b) für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 mindestens 7,5 Prozent.</p> <p>²Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) ist keine Eigenleistung erforderlich.</p> <p>³Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die erforderliche Eigenleistung stellen.</p>	<p>grundsätzlich mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten.</p> <p>²Als Eigenleistung können berücksichtigt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks und 2. der Wert von Selbsthilfeleistungen. <p>⁴Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen.</p> <p>⁵Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach den Nummern 4 und 5.1 Satz 1 Ziffer 2 ist keine Eigenleistung erforderlich.</p> <p>⁶Die NRW.BANK kann im Einzelfall abweichende Anforderungen an die erforderliche Eigenleistung stellen.</p>	<p>und Nummer 1.6.2.1 WFB NRW 2023 auf; abweichendes gilt für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (siehe Nummer 1.7.1 Satz 3). Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 1.7.2 Sätze 3 und 4 nehmen abweichend zu den vorstehenden Vorschriften die Regelungen für selbst genutztes Wohneigentum (Nummer 3) auf: Wie bisher beträgt die Eigenleistung von den Gesamtkosten mindestens 7,5 % und kann über drei Varianten erbracht werden. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. - Nummer 1.7.2. Satz 5 regelt klarstellend, dass für Modernisierungsmaßnahmen keine Eigenleistung erforderlich ist (bisher: Nummer 1.6.2 WFB NRW 2023). Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. - Nummer 1.7.2 Satz 6 sieht für die landeseigene Förderbank vor, dass diese im Einzelfall abweichende Anforderungen an die Eigenleistung im Rahmen der bankenrechtlichen Prüfung stellen kann. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.
		<p>1.6.2.1 Arten der Eigenleistungen bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 6 und 7</p>		
		<p>¹Als Eigenleistung können berücksichtigt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> a) eigene Geldmittel und b) Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen. 		<p>Hinweis: Die bisherige Nummer 1.6.2.1 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.6.2 Satz 2 aufzufinden.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>1.6.2.2 Arten der Eigenleistung bei Förderungen nach Nummer 5</p> <p>¹Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 5 können als Eigenleistung berücksichtigt werden</p> <p>a) eigene Geldmittel,</p> <p>b) der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder</p> <p>c) der Wert von Selbsthilfeleistungen.</p> <p>²Selbsthilfeleistungen sind durch schriftliche Erklärung auf vorgeschriebenem Vordruck glaubhaft zu machen.</p>		<p>Hinweis: Die bisherige Nummer 1.6.2.2 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.6.2 Sätze 3 und 4 aufzufinden.</p>
	<p>1.6.2 Bedingungen für Fremdmittel</p>	<p>1.6.3 Bedingungen für Fremdmittel</p>	<p>1.7.3 Bedingungen für Fremdmittel</p>	
	<p>¹Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel</p> <p>a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,</p> <p>b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und</p> <p>c) mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.</p> <p>²Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der För-</p>	<p>¹Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel</p> <p>a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,</p> <p>b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und</p> <p>c) mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.</p> <p>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</p>	<p>¹Werden zur Finanzierung des Fördergegenstandes auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel</p> <p>1. für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,</p> <p>2. für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und</p> <p>3. mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.</p> <p>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</p>	<p>– Nummer 1.7.3 entspricht weitestgehend den bisherigen Regelungsinhalten aus Nummer 1.6.2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.6.3 WFB NRW 2023. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.</p> <p>– Die in der Nummer 1.6.3 WFB NRW 2023 enthaltenen Sätze 4 und 5 zum Förderausschluss bei selbst genutztem Wohneigentum werden in eine neue Nummer 1.7.4 überführt.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>derdarlehen gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.</p> <p>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.</p> <p>⁴Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung nach Nummer 5 ausgeschlossen.</p> <p>⁵Die NRW.BANK kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.</p> <p>⁶Die 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.</p>	<p>Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
			<p>1.7.4 Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld</p>	
			<p>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.</p> <p>²<u>Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro beträgt.</u></p> <p>³Eine Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 4 und <u>von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2</u> ist ausgeschlossen, wenn die vor der Förderzusage vorhandene Darlehensrestschuld 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigt.</p>	<p>Nummer 1.7.4 nimmt in einer gesonderter Nummer - neu - Förderausschlüsse bei Bestehen einer Darlehensrestschuld auf (bisher: Nummer 1.6.3 Sätze 4 und 5 WFB NRW 2023 und Nummer 1.5 Buchstaben d) und e) RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 1.7.4 Sätze 1 und 2 regeln dabei den Grundsatz: Wie bisher bezieht sich der Förderausschluss bei mehr als 100 %-iger Beleihung des Objektwerts auf Förderfälle für selbst genutztes Wohneigentum (siehe Nummer 1.6.3 Satz 4 WFB NRW 2023). <p>Satz 2 wurde dabei für selbstgenutztes Wohneigentum zur Vereinheitlichung zugunsten der Fördernehmenden an die Formulierung aus Nummer 1.5 Buchstabe d) RL Mod NRW 2023</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p>⁴Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro beträgt.</p> <p><u>⁵Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.</u></p>	<p>angepasst: Beträgt das beantragte Förderdarlehen weniger als 30 000 Euro (bisher: 15 000 Euro), so stellt das Bestehen einer Darlehensrestschuld keinen Förderausschluss dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 1.7.4 Sätze 3 und 4 beziehen sich auf die Modernisierungsförderung von Mietwohnraum (Nummer 4.3.1) oder - neu - von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2). Wie bisher (siehe Nummer 5 Buchstabe e) RL Mod 2023) gilt eine bestehende Darlehensrestschuld von mehr als 80 % des Objektwertes als Förderausschluss. Beträgt das beantragte Förderdarlehen weniger als 100 000 Euro, so stellt das Bestehen der Darlehensrestschuld keinen Förderausschluss dar. Dies ist nunmehr auch klarstellend für die Modernisierung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende aufgenommen worden. – Nummer 1.7.4 Satz 5 sieht wie bisher vor, dass Ausnahmen zugelassen werden können. Dabei wird auf eine Vorlage im Ministerium verzichtet.
	1.6.3 Kumulation	1.6.4 Kumulation		
	<p>¹Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen ist zulässig.</p> <p>²Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung nach Nummer 5.3 in Abzug zu bringen.</p> <p>³Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.</p>	<p>¹Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach diesen Bestimmungen geförderten Maßnahmen ist zulässig.</p> <p>²Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.</p>		<p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Nummer 1.6.3 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 1.6.4 WFB NRW 2023 ist - neu - in der Nummer 1.6.1 Sätze 3 und 4 aufzufinden. – Die bisherige Vorschrift aus Nummer 1.6.3 Satz 2 RL Mod NRW 2023 wurde nicht mit aufgenommen, da es sich bei der Berechnungsregel um eine Selbstverständlichkeit in Förderverfahren handelt. Die Regelung wurde in die Begründung bei Nummer 1.6.4 - neu - als Verfahrenshinweis aufgenommen.
			1.8 Beihilferechtliche Bewertung	
			¹ Nach den Regeln des sogenannten „Almunia-Pakets“ ist die öffentliche Wohnraumförderung im	Die bisher in Nummer 7.2 RL Mod NRW 2023 bzw. in Nummer 9.2 WFB NRW 2023 enthaltene Rege-



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p>Land Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Europäischen Kommission freigestellt.</p> <p>²Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.</p>	<p>lung wird - neu - als Nummer 1.8 geführt. Materie-rechtliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.</p>
			<p><u>1.9</u> <u>Digitaler Gebäuderessourcenpass und Innovationsklausel</u></p>	
			<p>¹<u>Beim zirkulären Bauen, werden gezielt Sachverhalte wie etwa die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Bauteilen sowie die CO2-Bilanz des Gebäudes berücksichtigt.</u></p> <p>²<u>Um zirkuläre Bauweisen zu fördern und die Verbreitung des digitalen Gebäuderessourcenpasses voranzubringen, soll im Förderjahr 2024 bei insgesamt zehn Vorhaben nach den Nummern 2, 4 oder 5 die Erstellung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses für den Neubau oder die Bestandsmodernisierung erprobt werden.</u></p> <p>³<u>Des 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.</u></p>	<p>Nummer 1.9 wird neu in die Förderrichtlinie 2024 aufgenommen. Neben der CO2-Betrachtung eines Gebäudes im laufenden Betrieb, kommt zunehmend der gesamte CO2-Fußabdruck eines Gebäudes in den Fokus der Betrachtung.</p> <p>Um das Instrument des digitalen Gebäuderessourcenpasses in der Praxis zu erproben, werden im Förderjahr 2024 insgesamt zehn Vorhaben aus dem Bereich der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2), Modernisierungsförderung (Nummer 4) sowie aus der Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende (Nummer 5) gesucht, die Interesse an einer Erprobung des Instruments haben.</p> <p>Nummer 1.9 Satz 3 nimmt einen bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 4.9 RL Mod NRW 2023 auf und erstreckt diesen - neu - auf die gesamte Förderrichtlinie. Zu innovativen Bauprodukten gehören beispielsweise solche, die im Vergleich zu herkömmlichen Materialien mit weniger CO₂ im Fußabdruck auskommen (einschließlich RC-Beton).</p> <p>Zum Verfahren: Sofern eine Investorin oder ein Investor Interesse an einer Teilnahme an der Erprobung des digitalen Gebäuderessourcenpasses im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung hat und/oder innovative Bauprodukte und Verfahren zum Einsatz bringen möchte, ist seitens der Bewilligungsbehörde Kontakt zur weiteren Abstimmung mit dem Ministerium aufzunehmen.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		2 Förderung von Mietwohnraum	2 Förderung von Mietwohnraum	
		2.1 Gegenstand der Förderung	2.1 Gegenstand der Förderung	
		<p>¹Gefördert wird die Neuschaffung von durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW von</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern, b) bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung), c) Gemeinschaftsräumen und d) Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW. <p>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 II. BV genannt) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.</p> <p>³Geförderte Genossenschaftswohnungen, bei denen die Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.</p>	<p>¹Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG) NRW von</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). <p>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.</p> <p><u>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.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.1 Sätze 1 und 2 nehmen die bisherigen Regelungen aus den WFB NRW 2023 auf. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Der bisherige in Nummer 2.1 Satz 3 WFB NRW 2023 enthaltene Regelungsgegenstand wurde in die Nummer 1.1.2 Satz 8 („Rechtsgrundlagen“) als allgemeine Regelung für die gesamte Richtlinie überführt. – Nummer 2.1. Satz 3 (neu) übernimmt die bisher in Nummer 2.4.1 Satz 3 WFB NRW 2023 enthaltene Regelung. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.
		2.2 Zielgruppe	2.2 Zielgruppe	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Geförderter Mietwohnraum muss für</p> <p>a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder</p> <p>b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B) zweckgebunden werden.</p>	<p>Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für</p> <p>1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder</p> <p>2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).</p>	<p>In Nummer 2.2 erfolgen redaktionelle Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.2 WFB NRW 2023. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.</p>
		<p>2.3 Ziel der Förderung</p>	<p>2.3 Ziel der Förderung</p>	
		<p>¹Für den geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet.</p> <p>²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre.</p> <p>³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p> <p>⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt.</p> <p>⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.</p> <p>⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.</p> <p>⁷Im Falle der Übertragung der geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage gemäß § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin beziehungsweise den Rechtsnachfolger über.</p> <p>⁸Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.</p>	<p>¹Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet.</p> <p>²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Mietwohnungen wahlweise 25 oder 30 Jahre.</p> <p>³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p> <p>⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt.</p> <p>⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.</p> <p>⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.</p> <p>⁷Im Falle der Übertragung der öffentlich-geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.</p> <p>⁸Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.</p>	<p>In Nummer 2.3 erfolgen redaktionelle Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3 WFB NRW 2023. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		⁹ Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbindungsfrist mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung gemäß Nummer 2.3.1.2 folgt.	⁹ Bei Ersatzwohnungen beginnt die Zweckbindungsfrist mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung nach Nummer 2.3.1.2 folgt.	
		2.3.1 Belegungsbindung	2.3.1 Belegungsbindung	
		2.3.1.1 Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht	2.3.1.1 Besetzungsrecht und allgemeines Belegungsrecht	
		¹ Für den geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen a) als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und b) als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zuständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts gemäß § 17 Absatz 3 Satz 3 WFNG NRW verzichtet. ² Darüber hinaus können die zuständige Stelle und die oder der Verfügungsberechtigte des geförderten Mietwohnraums eine Belegungsvereinbarung entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW abschließen.	¹ Für den öffentlich-geförderten 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. ² Darüber 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.	In Nummer 2.3.1 erfolgen redaktionelle Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.1 WFB NRW 2023. Materiell-inhaltliche Änderungen gegenüber den Regelungen aus 2023 ergeben sich dadurch nicht.
		2.3.1.2 Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)	2.3.1.2 Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung)	
		¹ Bei der Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A an den benannten Ersatzwohnungen zu begründen.	¹ 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.	In Nummer 2.3.1.2 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.1.2 WFB NRW 2023.
		2.3.1.3 Bindungsverlängerung		
		¹ Um Zweckbindungen an geeignetem Mietwohnraum im Vorgriff auf das Auslaufen der im Einzelfall bestehenden Zweckbindungen zu erhalten, kann die Bewilligungsbehörde eine Bindungsverlänge-		Die bisherige Nummer 2.3.1.3 WFB NRW 2023 wird in die neue Nummer 8 überführt. Siehe dort.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>rung hinsichtlich aller mit der bisherigen Förderzusage erfassten Förderobjekte unter Beibehaltung der bei planmäßigem Auslaufen der Bindungen bestehenden Konditionen bewilligen.</p> <p>²Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass</p> <p>a) nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und</p> <p>b) die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.</p> <p>³Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.</p> <p>⁴Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 8.1.1 Satz 2).</p> <p>⁵Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen.</p> <p>⁶Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt wird, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin.</p> <p>⁷Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt.</p> <p>⁸Im Übrigen gilt Nummer 8 entsprechend.</p>		
		<p>2.3.1.4 Bindungsverlängerung in Gemeinden mit Mietniveau M 4</p>		



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Abweichend zu Nummer 2.3.1.3 Satz 1 kann eine Bindungsverlängerung in Gemeinden mit Mietniveau M 4 zu folgenden Konditionen bewilligt werden:</p> <p>a) 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und</p> <p>b) 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von 5 Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.</p> <p>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 Gemeinden mit Mietniveau M 4 beziehungsweise die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster als neue Bewilligungsmiete festgesetzt werden.</p> <p>³Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig.</p> <p>⁴Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.</p>		<p>Die bisherige Nummer 2.3.1.4 WFB NRW 2023 wird in die neue Nummer 8 überführt. Siehe dort.</p>
		<p>2.3.2 Mietbindung</p>	<p>2.3.2 Mietbindung</p>	
		<p>¹In der Förderzusage wird gemäß § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 2.3.2.2 zusammensetzt.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine geförderte Mietwohnung nicht gegen eine höhere als</p>	<p>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.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich-geförderte Mietwohnung nicht gegen eine</p>	<p>In Nummer 2.3.2 erfolgen keine materiell-rechtlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.</p> <p>³In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.</p>	<p>höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.</p> <p>³In den Mietvertrag ist ein Hinweis auf die §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.</p>	
		<p>2.3.2.1 Bewilligungsmiete</p>	<p>2.3.2.1 Bewilligungsmiete</p>	
		<p>¹Die monatliche Bewilligungsmiete für geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens</p> <p>a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 für die Einkommensgruppe A 6,00 Euro und für die Einkommensgruppe B 6,80 Euro,</p> <p>b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 für die Einkommensgruppe A 6,50 Euro und für die Einkommensgruppe B 7,40 Euro und</p> <p>c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster für die Einkommensgruppe A 7,10 Euro und für die Einkommensgruppe B 8,00 Euro.</p> <p>²Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle in der Anlage.</p> <p>³Die Bewilligungsmiete darf für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Buchstabe a) um 0,15 Euro oder mit Netto-Null-Standard (Nummer 2.5.4 Satz 1 Buchstabe b) um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.</p> <p>⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die gemäß Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen.</p>	<p>¹Die monatliche Bewilligungsmiete für öffentlich-geförderte Wohnungen beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens</p> <p>1. bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3: a) für die Einkommensgruppe <u>A 6,50</u> Euro und b) für die Einkommensgruppe <u>B 7,55</u> Euro,</p> <p>2. bei Kommunen mit Mietniveau M4: a) für die Einkommensgruppe <u>A 7,25</u> Euro und b) für die Einkommensgruppe <u>B 8,40</u> Euro sowie</p> <p>3. bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+): a) für die Einkommensgruppe <u>A 7,85</u> Euro und b) für die Einkommensgruppe <u>B 9,00</u> Euro.</p> <p>²Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.</p> <p>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.</p> <p>⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen.</p>	<p>zur Höhe der Bewilligungsmieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.3.2.1 Satz 1 beinhaltet die monatliche Bewilligungsmiete (Netto-kalt) für öffentlich-geförderte Wohnungen pro Quadratmeter. <p>Die Bewilligungsmieten in der Einkommensgruppe A werden für die Mietniveaus 1 bis 3 um 0,50 Euro und in den Mietniveaus 4 sowie 4+ um 0,75 Euro angehoben. Die der Einkommensgruppe B werden für die Mietenniveaus 1 bis 3 um 0,75 Euro und in den Mietenniveaus M4 und M4+ um 1 Euro angehoben.</p> <p>Die Anhebung ist insofern erforderlich, als dass die bisherigen Bewilligungsmieten für einen wirtschaftlichen Betrieb über die Dauer der Zweckbindung nicht auskömmlich sind.</p> <p>zu den weiteren Sätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wie bisher ergibt sich nach Nummer 2.3.2.1 Satz 2 die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 aus der Anlage. Die Aktualisierung der Gebietskulisse erfolgte über ein „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ vom 21. Dezember 2023; Auftragnehmer war das Unternehmen RegioKontext mit Sitz in Berlin. – Auszug aus dem Fazit des genannten Gutachtens: Im Unterschied zu den Gebietskulissen der Kostenniveaus 2020 wurde deutlich, dass insbesondere die ländlichen Räume Veränderungen in Form von deutlich größeren Preissteigerungen unterworfen waren. Vor allem Kommunen mit einer Bevölkerung von bis zu



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>⁵Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) muss die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A unterschreiten.</p> <p>⁶Die erforderliche Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der jeweiligen Ersatzwohnung fest.</p>	<p><u>⁵Die Bewilligungsmiete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) beträgt 90 Prozent der Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A.</u></p>	<p>50.000 Personen erfuhren eine höhere Niveaueinstufung in den Kulissen Kostenniveau Mietwohnraum und Bedarfsniveau Mietwohnraum. Die Veränderungen in den größeren Städten des Landes fallen hingegen moderat aus, da das Modell mit dem Verhältnis der nordrhein-westfälischen Kommunen zueinander, das heißt im Landesvergleich, arbeitet. Trotz der beschriebenen Veränderungen in den Ergebnissen der vier Gebietskulissen hat sich das Modell als stabil erwiesen und bildet die tatsächlichen Verschiebungen zuverlässig ab. Bei rund 70 Prozent der Kommunen ist die Einstufung in den Gebietskulissen im Vergleich zum Jahr 2020 konstant geblieben.</p> <p>Das Gutachten können Sie hier finden: https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oefentliche-wohnraumfoerderung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.3.2.1 Satz 3 nimmt wie bisher abweichende Regelungen über die Bewilligungsmieten für Wohnungen auf, die einen bestimmten Effizienzhausstandard erfüllen. – Nummer 2.3.2.1 Satz 4 schreibt wie bisher vor, welche Wohnfläche bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete maßgeblich ist. – Nummer 2.3.2.1 Satz 5 ersetzt die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3.2.1 Sätze 5 und 6 WFB NRW 2023: Die Festlegung der abgestuften Miete für Ersatzwohnungen stellt eine erhebliche Verfahrensvereinfachung für Investoren und Behörden dar und bietet so eine kalkulierbare Größe. Bisher war die Miethöhe für Ersatzwohnungen im Einzelfall entsprechend der vorgefundenen Wohnqualitäten zu ermitteln.
		<p>2.3.2.2 Mietvertragliche Nebenleistungen</p>	<p>2.3.2.2 Mietvertragliche Nebenleistungen</p>	
		<p>¹Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:</p>	<p>¹Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertragliche Nebenleistungen zugelassen werden:</p>	<p>In Nummer 2.3.2.2 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.2 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		2.3.2.2.1 Gemeinschaftsräume	2.3.2.2.1 Gemeinschaftsräume	
		<p>¹Für Gemeinschaftsräume nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe c) darf mit den Mieterinnen und Mietern von geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden.</p> <p>²Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen.</p> <p>³Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.</p>	<p>¹Für Gemeinschaftsräume (Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 3) darf mit den Mieterinnen und Mietern von öffentlich-geförderten Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete gekoppelt werden.</p> <p>²Bei der Ermittlung der Höhe des Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen mit einzuberechnen.</p> <p>³Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Bewilligungsmiete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.</p>	In Nummer 2.3.2.2.1 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.2.1 WFB NRW 2023.
		2.3.2.2.2 Betreuungspauschale	2.3.2.2.2 Betreuungspauschale	
		<p>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, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 Euro monatlich je Haushalt erhoben werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt.</p> <p>²Darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig (Kopplungsverbot).</p>	<p>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 <u>Entgelt in Höhe von bis zu 60 Euro monatlich erhoben</u> werden, wenn bei Erteilung der Förderzusage ein schlüssiges Konzept mit Kostenschätzung für die angebotenen Leistungen vorliegt.</p> <p>²Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.</p> <p><u>³Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann von Satz 2 Ausnahmen zulassen.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – In Nummer 2.3.2.2.2 erfolgt eine inflationsbedingte Anpassung der Höhe des Entgeltes auf bis zu 60,00 Euro (bisher: bis zu 40,00 Euro) monatlich. – In Nummer 2.3.2.2.2 wird Satz 3 neu aufgenommen, welcher sich explizit auf Nummer 2.3.2.2.2 Satz 2 bezieht und die Möglichkeit der Ausnahme vom Kopplungsverbot eröffnet. Leitend für die Entscheidung über die Ausnahme ist, dass Projekte ohne die beantragte Koppelung aus mehr als wirtschaftlichen Gründen scheitern würden (nicht umsetzbar wären) und die gekoppelten Leistungen für Mieterinnen und Mieter keine Nachteile mit sich bringen. Ist aufgrund der behindertenbedingten Einschränkungen der Mieterinnen und Mieter eine ununterbrochene Betreuung notwendig, ist zu prüfen, ob das Projekt nach Nummer 7 („Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen mit umfassendem Leistungsangebot“) errichtet werden kann.
		2.3.2.2.3 Garagen und Stellplätze	2.3.2.2.3 Garagen und Stellplätze	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>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.</p> <p>²Im Übrigen dürfen PKW-Stellplätze nur über einen separaten Mietvertrag vermietet werden, der von den Mieterinnen und Mietern der geförderten Wohnungen freiwillig abgeschlossen werden kann.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>In Nummer 2.3.2.2.3 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.2.3 WFB NRW 2023.</p>
		<p>2.3.2.2.4 Weitere mietvertragliche Nebenleistungen</p>	<p>2.3.2.2.4 Weitere mietvertragliche Nebenleistungen</p>	
		<p>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.</p>	<p>Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (zum Beispiel für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.</p>	<p>– Nummer 2.3.2.2.4 ist zur bisherigen Regelung in den WFB NRW 2023 unverändert.</p>
		<p>2.3.2.3 Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen</p>	<p>2.3.2.3 Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen</p>	
		<p>2.3.2.3.1 Erhöhung der höchstzulässigen Miete</p>	<p>2.3.2.3.1 Erhöhung der höchstzulässigen Miete</p>	
		<p>¹Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent.</p> <p>²Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	<p>¹Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um <u>2 Prozent</u>.</p> <p>²Der Erhöhungsbetrag ist <u>jeweils</u> auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	<p>Nummer 2.3.2.3.1 nimmt wie bisher Regelungen über die Erhöhung der höchstzulässigen Miete auf.</p> <p>– Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1 sieht vor, dass diese alle zwölf Monate ab Erteilung der Förderzusage um 2 Prozent erhöht werden darf. Damit wird ein theoretisches Erhöhungspotenzial definiert.</p> <p>– In Verbindung mit Nummer 2.3.2.3.1 Satz 2 ergibt sich, dass es sich um ein dynamische Erhöhungspotenzial - und nicht wie bisher um ein statisches Erhöhungspotenzial - handelt.</p>
		<p>2.3.2.3.2 Mieterhöhungen</p>	<p>2.3.2.3.2 Mieterhöhungen</p>	
		<p>¹Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als</p>	<p>¹Die oder der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als</p>	<p>In Nummer 2.3.2.3.2 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.3.2 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1.</p> <p>²Bei Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.</p>	<p>bis zur höchstzulässigen Miete und Berücksichtigung von Erhöhungen nach Nummer 2.3.2.3.1 Satz 1.</p> <p>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.</p>	
		<p>2.3.2.3.3 Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen</p>	<p>2.3.2.3.3 Regelungen nach Modernisierungsmaßnahmen</p>	
		<p>¹Nach Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der (gegebenenfalls nach Nummern 2.3.1.3 und 2.3.1.4 verlängerten) Belegungsbindung, frühestens jedoch nach 25 Jahren durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle und unter Berücksichtigung von § 559 BGB eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen.</p> <p>²Hierbei sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>³Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine für die Mieterinnen und Mieter tragbare Erhöhung der höchstzulässigen Miete zulassen.</p>	<p>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.</p> <p>²Hierbei sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>³Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieterinnen oder Mieter tragbare Erhöhung der Bewilligungsmiete zulassen.</p>	<p>In Nummer 2.3.2.3.3 erfolgen Verweisänderungen aufgrund der Zusammenführung der bisherigen Richtlinien und in Satz 3 redaktionelle Kürzungen gegenüber der bisherigen Fassung; materiellrechtliche Änderungen sind damit gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.3.3 WFB NRW 2023 nicht verbunden.</p>
		<p>2.3.2.4 Betriebskosten, Kautio n und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften</p>	<p>2.3.2.4 Betriebskosten, Kautio n und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften</p>	
		<p>¹Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautio n) gemäß § 551 BGB erhoben werden.</p> <p>²Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die gemäß Nummer 2.5.1 förderfähige Wohnfläche ist nicht erforderlich.</p> <p>³Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die</p>	<p>¹Neben der höchstzulässigen Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautio n) nach § 551 BGB erhoben werden.</p> <p>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 förderfähige Wohnfläche ist nicht erforderlich.</p> <p>³Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die</p>	<p>In Nummer 2.3.2.4 erfolgen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nummer 2.3.2.4 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben.</p> <p>⁴Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.</p>	<p>Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben.</p> <p>⁴Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.</p>	
		<p>2.4 Voraussetzungen für die Förderung</p>	<p>2.4 Voraussetzungen für die Förderung</p>	
		<p>¹Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 4 sowie den nachfolgenden Regelungen.</p>		<p>Redaktionelle Kürzung gegenüber den WFB NRW 2023.</p>
		<p>2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung</p>	<p>2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen</p>	
		<p>¹Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass</p> <p>a) für ihn in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht und</p> <p>b) er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann.</p> <p>²Sollen in einem Gebäude neben geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.</p> <p>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.</p> <p>⁴Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.</p>	<p>¹Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann.</p> <p><u>²Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist.</u></p> <p>³Sollen in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.</p> <p>⁴Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.</p>	<p>Nummer 2.4.1 enthält die allgemeinen Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.4.1 Satz 1 stellt klar, dass die öffentlich-geförderten Mietwohnungen nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden können müssen. Dies bestimmt sich bereits aus der Zweckbindung der öffentlichen Finanzmittel. Die bisher in Nummer 2.4.1 Satz 1 WFB NRW 2023 enthaltene Voraussetzung in Buchstabe a) wurde in den allgemeinen Teil dieser Richtlinie (siehe Nummer 1.3 Ziffer 2) überführt. – Nummer 2.4.1 Satz 2 greift die Regelung der Nummern 4.1 Buchstabe b) und 5.4.3 Satz 2 WFB NRW 2023 teilweise modifiziert, aber kompakt und konzentriert auf. Zu den bisherigen Bestimmungen in der WFB NRW 2023 ergeben sich redaktionelle Anpassungen. – Nummer 2.4.1 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.4.1 Satz 2 WFB 2023. – Die bisherige Regelung in Nummer 2.4.1 Satz 3 WFB NRW 2023 wurde in Nummer 2.1 Satz 3 („Gegenstand der Förderung“) versetzt. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich daraus nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>– Nummer 2.4.1 Satz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.4.1 Satz 4 WFB NRW 2023.</p>
		<p>4.2 Geschossigkeit</p>	<p>2.4.2 Geschossigkeit</p>	
		<p>¹Geförderte Gebäude dürfen nicht mehr als vier Vollgeschosse und in den Städten Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Köln und Münster nicht mehr als sechs Vollgeschosse enthalten.</p> <p>²An städtebaulich integrierten Standorten kann eine höhere Geschosshöhe zugelassen werden, wenn ein wirksamer Bebauungsplan mit einer höheren Bebauung vorliegt, eine Baulücke geschlossen wird oder die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Quotenvorgaben zu erfüllen hat.</p> <p>³In diesen Fällen dürfen zur Sicherung gemischter Strukturen maximal 50 Prozent der Wohnungen in dem Gebäude gefördert werden.</p>	<p>¹Öffentlich-geförderte Gebäude <u>sollen</u> nicht mehr als vier Vollgeschosse <u>und in den M4+-Städten so wie solchen mit mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht mehr als sechs Vollgeschosse</u> haben.</p> <p>²<u>Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur auch eine höhere Geschosshöhe zugelassen werden.</u></p>	<p>Nummer 2.4.2 (bisher: Nummer 4.2 WFB NRW 2023) wird im Hinblick auf die zu beachtende Geschossigkeit von öffentlich-geförderten Gebäuden mit Mietwohnungen aufgrund von Rückmeldungen aus der Praxis angepasst:</p> <p>– Nummer 2.4.2 Satz 1 sieht im ersten Halbsatz - wie bisher - vor, dass öffentliche-geförderte Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse haben sollen. Die bisherige Formulierung „dürfen nicht“ wird damit in eine „Soll-Vorschrift“ abgeschwächt. In der bisherigen Regelung der WFB NRW 2023 galt nur für die sogenannten M4+-Städte eine Ausnahme. Die Ausnahme wird - neu - auch auf solche Städte erstreckt, die mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohner haben. In diesen Städten finden sich häufig - auch im freifinanzierten Bestand - höhere Geschossigkeiten im Stadtbild wieder.</p> <p>Städte mit mehr als 500 000 Einwohnerinnen und Einwohner im Land Nordrhein-Westfalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Köln (zugleich M4+-Stadt), ▪ Düsseldorf (zugleich M4+-Stadt), ▪ Dortmund, ▪ Essen und ▪ Duisburg. <p>– Nummer 2.4.2 Satz 2 sieht gegenüber den WFB NRW 2023 - neu - vor, dass unter Berücksichtigung des Stadtbildes und der vorhandenen sozial stabilen Bewohnerstruktur auch höhere Geschosshöhen abweichend zu Nummer 2.4.2 Satz 1 zugelassen werden können.</p> <p>– Nummer 4.2 Satz 3 WFB NRW 2023 kann an dieser Stelle aufgegeben werden, weil die Vorgaben zur Sicherung sozialer Bewohnerstrukturen - neu - in Nummer 2.4.3 aufzufinden sind.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>Allgemein zu den Änderungen in Nummer 2.4.2: Die bisher in den WFB NRW 2023 enthaltenen Vorschriften wurden durch die Änderungen entbürokratisiert und zugleich wird den Städten und Gemeinden ein höherer Entscheidungsspielraum gegeben.</p> <p>Die Städte und Gemeinden sind kraft Baugesetzbuch die Trägerinnen der hoheitlichen Planung. Insofern - dem Subsidiaritätsgedanken folgend - kennen sie die Situation vor Ort am besten und wissen, welche Gebäude sich in Siedlungsstruktur, Stadtbild und Stadtgesellschaft tatsächlich - unter Berücksichtigung ihrer wohnungs- und baupolitischen Ziele - einfügen.</p> <p>Wie bisher ist darauf zu achten, dass gemischte Quartiere und Wohnviertel entstehen beziehungsweise diese dahingehend weiterentwickelt werden.</p>
			<p><u>2.4.3</u> <u>Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen</u></p>	
			<p><u>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.</u></p> <p><u>²Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,</u> 2. <u>ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und</u> 3. <u>ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen</u> <p><u>mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbin-</u></p>	<p>Zu einer Kernaufgabe der kommunalen Wohnungspolitik gehört es, gemischte Strukturen in einer Stadt oder Gemeinde zu befördern. Mit Datum vom 5. Juni 2023 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen einen Erlass herausgegeben, der landläufig als „Quotenerlass“ bezeichnet wird.</p> <p>Der Kern der über den Erlass vorgenommenen Regelung wird neu in diese Richtlinie - modifiziert - übernommen; der Erlass selbst wird aufgehoben.</p> <p>– Nummer 2.4.3 Satz 1 beschreibt das Ziel zur Schaffung und Erhaltung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen durch Berücksichtigung einer Mischung von öffentlich-geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p><u>dung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist.</u></p> <p><u>³Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben nach Satz 2 zulassen.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nummer 2.4.3 Satz 2 beinhaltet in Abhängigkeit von der Größe des Bauvorhabens Vorschriften über den maximalen Anteil öffentlich-geförderter Mietwohnungen für die Einkommensgruppen A und B. Gegenüber dem oben genannten Erlass wurden die maximal zulässigen Förderquoten erhöht. <p>Wichtig: Im Gegensatz zur bisherigen Regelung in Nummer 4.2. Satz 3 WFB NRW 2023 (siehe oben) bedarf es keiner Mischung im Gebäude selbst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 2.4.3 Satz 3 sieht vor, dass die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen bei Bauvorhaben bis 99 Wohnungen (bisher: 69 Wohnungen) von den Vorgaben des Satzes 2 begründet abweichen kann. <p>Beispiel: Nummer 2.4.3 Satz 2 sieht beispielsweise vor, dass bei Bauvorhaben mit 50 Wohnungen maximal 90 % öffentlich gefördert werden können (45 WE). Von diesen maximal 45 öffentlich zu fördernden Mietwohnungen entfallen auf die Einkommensgruppe A 30 WE und für die Einkommensgruppe B sind 15 WE (ein Drittel) zweckzubinden. Sofern die Bewilligungsbehörde im Hinblick auf den Anteil der Zweckbindungen für die Einkommensgruppe B abweichen möchte, ist dies begründet darzulegen und entsprechend zu dokumentieren.</p> <p>Sofern bei einem Bauvorhaben mit mehr als 99 WE von den Vorgaben der Nummer 2.4.3 Satz 2 abgewichen werden soll, haben die Bewilligungsbehörden das Bauvorhaben mit dem für Wohnungswesen zuständigen Ministerium vorab zu besprechen. Die Gründe für die vorgesehene Abweichung sind seitens der Bewilligungsbehörde gegenüber dem Ministerium darzulegen.</p>
		<p>4.3 Adressbildung und Erschließung</p>	<p>2.4.4 Adressbildung und Erschließung</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Um die Adressbildung zu fördern und die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Wohnungen zu erleichtern, sind Baukörper sowie Stellplätze so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.</p> <p>²Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p> <p>³Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften.</p> <p>⁴Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.</p>	<p><u>¹Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind.</u></p> <p>²Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p> <p>³Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften.</p> <p>⁴Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.</p>	<p>Funktional, sozial gemischte und städtebaulich kompakte Stadtteile, Städte oder Gemeinden bieten für viele der heutigen Aufgaben ideale Voraussetzungen. Dazu gehört auch das Verständnis, dass die Ausrichtung eines Gebäudes zur Straße hin bestimmend für die Teilnahme von Bewohnerinnen und Bewohner am Stadtleben ist. Zugleich trägt eine eindeutige Orientierung des Grundrisses zum Straßenraum dazu bei, dass Entstehen von sogenannten „Angsträumen“ zu vermeiden.</p> <p>Hinweis - BauO NRW 2018 - 1. Januar 2024: Mit dem Inkrafttreten der Änderungen in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2024 ist die bisherige Vorschrift in § 47 Absatz 2 BauO NRW 2018 (in der Fassung bis zum 31. Dezember 2023) ersatzlos aufgegeben worden: Die Regelung sah bisher vor, dass eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig war und ist seit dem 1. Januar 2024 gestrichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit Nummer 2.4.4 Satz 1 - neu - soll bewirkt werden, dass neu zu bauende Gebäude der Straße oder dem öffentlichen Raum nicht mehr „den Rücken“ zukehren. Diese in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung in Stadtplanung und Architektur verhindert die positive Gestaltung von (öffentlichen) Stadträumen und ist entsprechend zu vermeiden. – Nummer 2.4.4 Sätze 2 bis 4 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen in Nummer 4.3 WFB 2023.
		<p>4.4 Grünfläche und Wohnumfeld</p>	<p>2.4.5 Grünfläche und Wohnumfeld</p>	
		<p>¹Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird, zum Beispiel durch ein beson-</p>	<p>¹Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.</p> <p><u>²Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird.</u></p>	<p>Nummer 2.4.5 regelt als eine der Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung, dass eine Grünfläche in einer bestimmten Größe auszubilden ist.</p> <p>Nach § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>ders qualitativvolles Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone oder eine Dachbegrünung.</p> <p>³Für eine Unterschreitung von mehr als 20 Prozent ist die Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums erforderlich.</p> <p>⁴Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt oder erhöht wird.</p>	<p>³Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche <u>auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird.</u></p>	<p>belassen oder herzustellen sind, sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Mit der zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Änderung wurde für diese Flächen klargestellt, dass sie nicht als „Schottergärten“ gestaltet werden dürfen (siehe § 8 BauO NRW 2018).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.4.5 Satz 1 ist unverändert zu Nummer 4.4. WFB NRW 2023 und sieht vor, dass mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche - und zwar ohne Stellplätze - ausgestaltet ist. Von dieser Fläche muss 50 % als Begegnungsort nutzbar sein. Durch Nummer 2.4.5 Satz 1 ist dann auch klargestellt, dass es für diese Fläche, die im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung Fördervoraussetzung ist, keine andere zulässige Verwendung im Sinne von § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 geben kann. – Nummer 2.4.5 Satz 2 sieht - neu - Kompensationsmöglichkeiten für den Fall vor, dass eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche durch die Bewilligungsbehörde zugelassen wird. In diesem Fall ist der Minderanteil durch eine Dachbegrünung und/oder durch einen nutzbaren Dachgarten kompensierbar. – Nummer 2.4.5 Satz 3 sieht vor, dass die Bewilligungsbehörde eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche von bis zu 20 Prozent zulassen kann, wenn diese Unterschreitung anderweitig kompensiert wird. Unter „auf andere Weise kompensiert“ sind beispielsweise ein besonderes qualitativvolles Wohnumfeld oder überdurchschnittlich große Balkone zu verstehen. <p>Die bisherige Vorschrift in Nummer 4.4 Satz 3 WFB NRW 2023, nach der bei einer Unterschreitung von mehr als 20 Prozent, die Zustimmung des Ministeriums erforderlich ist, kann insoweit entfallen. Auf Nummer 11.2 („Ausnahmen“) wird verwiesen.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>– Die weitere, bisher in Nummer 4.4 Satz 4 WFB NRW 2023 enthaltene, Vorschrift, nach der der ruhende Verkehr auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung unterzubringen ist, entfällt. In der Regel enthalten Bebauungspläne und/oder örtliche Satzungen Vorschriften über Stellplätze, so dass hier - dem Subsidiaritätsprinzip folgend - auf eben diese Vorschriften abgestellt werden kann.</p> <p>Allgemein zur „Grünfläche“: Angeht von Klimaschutz- und Klimaanpassungserfordernissen - auch im Hinblick auf das Vermeiden von „Hitzeinseln“ und/oder zur Stärkung der Wasseraufnahmefähigkeit von Grundstücken im Falle von Regenereignissen - wird seitens des Ministeriums davon ausgegangen, dass Investoren, die die öffentliche Wohnraumförderung für den Bau von Mietwohnungen in Anspruch nehmen wollen, eine entsprechende Motivation mitbringen, um Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Kompensationsmöglichkeiten oder der Unterschreitensmöglichkeiten soll daher die Ausnahme in den Bewilligungsfällen und nicht den Regelfall darstellen. Das Förderjahr 2024 wird - unter diesem Aspekt – entsprechend nachgehalten.</p>
		<p>4.5 Wohnqualitäten und Grundriss</p>	<p>2.4.6 Wohnqualitäten und Grundrisse</p>	
		<p>¹Förderfähig sind nur Wohnungen,</p> <p>a) die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,</p> <p>b) die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,</p> <p>c) deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter und deren Wohnräume und Schlafräume einschließlich Kinderzimmern eine Größe von zehn Quadratmeter nicht unterschreitet,</p>	<p>Förderfähig sind nur Wohnungen,</p> <p>1. die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,</p> <p>2. die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,</p> <p>3. <u>deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreitet.</u></p>	<p>Nummer 2.4.6 nimmt als weitere Voraussetzung für die Förderung von Mietwohnraum „Wohnqualitäten und Grundrisse“ auf.</p> <p>– Die Ziffern 1 und 2 sowie 4 bis 6 sind unverändert zu den WFB NRW 2023.</p> <p>– In Ziffer 3 wird nur noch geregelt, dass die Gesamtwohnfläche 35 m² nicht unterschreiten darf. Die bisherige Vorgabe im Hinblick auf die „10 m²“-Regelung kann insofern entfallen, als das Wohnraum die Mindestanforderungen an den Wohnraum nach dem nordrhein-westfälischen Wohnraumstärkungsgesetz vom 23.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>d) die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,</p> <p>e) die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und</p> <p>f) bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.</p>	<p>4. die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,</p> <p>5. die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und</p> <p>6. bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.</p>	<p>Juni 2021 per se zu erfüllen hat. Darüber hinaus greift die allgemeine Anforderung dieser Richtlinie, dass nur solcher Mietwohnraum öffentlich gefördert werden kann, der nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann.</p> <p>Mit dieser Änderung werden die Wohnqualitäten im öffentlich-geförderten Wohnungsbau an die Vorschriften im Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen sowie an die BauO NRW 2018 angepasst. Das Förderjahr 2024 wird dazu genutzt, um Erfahrungen mit dem Wegfall dieser Vorgabe zu nutzen.</p> <p>– Hinweis zu Ziffer 5: Im Zusammenhang mit Nachverdichtungen in innerstädtischen Lagen hat das Ministerium die Anfrage erreicht, ob statt eines Balkons auch ein französischer Balkon im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung zugelassen werden könnte.</p> <p>Nach derzeitigem Stand der Wohnungsbaupraxis gehört ein Balkon zum Baustandard und sichert die langfristige Vermietbarkeit einer Immobilie.</p> <p>Sofern im Einzelfall bei einem Bauvorhaben, für das die öffentliche Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden soll, statt eines Balkons ein französischer Balkon errichtet (beispielsweise, weil alle übrigen Wohnhäuser in der umgebenden Bebauung darüber verfügen) werden soll, bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem Ministerium.</p>
		<p>4.6.1 Baurecht</p>		
		<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht.</p> <p>²Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn</p>		<p>Die bisherige Nummer 4.6.1 WFB NRW 2023 wurde als allgemeine Vorschrift für alle Förderbereiche nach Nummer 1.8 versetzt. Siehe dort.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>c) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 60 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BauO NRW 2018 genannt) die Baugenehmigung vorgelegt wird oder</p> <p>d) bei genehmigungsfrei gestellten Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 Absatz 2 Nummer 5 BauO NRW 2018 gefordert hat.</p> <p>³Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 77 BauO NRW 2018 zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt.</p> <p>⁴Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz anzuzeigen.</p>		
		<p>4.6.2 Barrierefreiheit</p>		
		<p>¹Die Förderung setzt voraus, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 49 BauO NRW 2018 entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. S. 444) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: VV TB NRW), erfüllt werden.</p> <p>²Wohnraum in Mieteinfamilienhäusern und Maisonettewohnungen können gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss beziehungsweise im Eingangsgeschoss erfüllt wird und sich in diesem Geschoss die Küche, mindestens ein Wohnraum sowie ein barrierefreier Sanitärraum befinden.</p> <p>³Dieser darf auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die</p>		<p>Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen regelt seit dem 1. Januar 2019 über § 49 Absatz 1 das barrierefreie Wohnen. Die Bauordnung wird zugleich durch die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen unterlegt. Da an öffentlich-geförderte (Miet-)Wohnungen keine anderen Anforderungen als an frei finanzierte (Miet-)Wohnungen gestellt werden, kann die bisherige Regelung in Nummer 4.6.2 WFB 2023 entfallen.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.		
		4.6.3 Energetische Mindestanforderungen	2.4.7 Energetische Mindestanforderungen	
		<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen.</p> <p>²Dies gilt nicht,</p> <p>a) soweit die geförderten Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder</p> <p>b) für Förderungen der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW, wobei hier mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 zu erfüllen sind.</p>	<p>¹Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen.</p> <p><u>²Abweichend von Satz 1 gelten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderungen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.</u></p>	<p>Nummer 2.4.7 regelt als weitere Fördervoraussetzung das Einhalten von energetischen Mindeststandards.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.4.7 Satz 1 sieht wie bisher das Einhalten des BEG Effizienzhaus 55 Standard als energetische Mindestanforderung vor. – Nummer 2.4.7 Satz 2 beinhaltet die energetischen Anforderungen für die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung: Es erfolgt ein Verweis auf die erleichterten Anforderungen für Bestandsgebäude im Rahmen der öffentlichen Modernisierungsförderung (Nummer 4.4.4). – Im Hinblick auf die bisherige Regelung in Nummer 4.6.3 Satz 2 Buchstabe a) WFB 2023 gilt das Folgende. § 105 des Gebäudeenergiegesetzes regelt wie folgt: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“ <p>Über den Verweis auf Nummer 4.4.4 („Energetische Mindestanforderungen“) sieht Satz 3 für eingetragene Baudenkmäler oder für solche Gebäude, die im Geltungsbereich einer Denkmalsatzung liegen, vor, dass der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden soll.</p>
		2.4.2 Bindungsfreie Mietwohnungen und Ersatzwohnungen	2.4.8 Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) ist nur zulässig, wenn die Ersatzwohnungen zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt werden.</p> <p>²Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Nummer 4.6.2 erfüllen.</p> <p>³Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen.</p> <p>⁴Ausnahmsweise ist eine Förderung auch dann zulässig, wenn die Ersatzwohnungen in dem Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen, wenn die für diesen Bereich zuständige Stelle hierfür einen Bedarf nach Nummer 2.4.1 Satz 1 Buchstabe a) bestätigt.</p> <p>⁵Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind.</p> <p>⁶Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche.</p> <p>⁷Wohnräume und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als zehn Quadratmeter sein.</p>	<p>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.</p> <p>²<u>Dies 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.</u></p> <p>³<u>Die 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.</u></p> <p>⁴Die Ersatzwohnungen</p> <ol style="list-style-type: none"> müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen und dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen, <u>müssen die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (GV. NRW. S. 765) vom 23. Juni 2021 erfüllen.</u> müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche wie die öffentlich-geförderte Wohnfläche aufweisen und können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. 	<p>Nummer 2.4.8 beinhaltet die Voraussetzungen bei bindungsfreien Mietwohnungen und Ersatzwohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.4.8 Satz 1 regelt wie bisher - redaktionell gestrafft - die Voraussetzung für die Förderung von bindungsfreien Mietwohnungen. Diese ist nur zulässig, soweit die Förderung bindungsfreier Mietwohnungen zur Erfüllung wohnungspolitischer oder städtebaulicher Ziele benötigt wird. Nummer 2.4.8 Satz 2 konkretisiert den Fall anhand eines Beispiels. – Die bisherige Vorgabe in Nummer 2.4.2 Satz 2 WFB NRW 2023, nach der die bindungsfreien Wohnungen die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu erfüllen haben, kann insofern entfallen, als das die BauO NRW 2018 in § 49 Absatz 1 gesetzliche Regelungen über die Barrierefreiheit von Wohnungen in Gebäuden enthält (siehe auch Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen in der jeweils geltenden Fassung). – Nummer 2.4.8 Satz 3 wird aus dem sogenannten „Quotenerlass“ vom 5. Juni 2023 in diese Richtlinie übernommen: Größere Bauvorhaben können so flexibler zur Förderfähigkeit gelangen. – Nummer 2.4.8 Satz 4 nimmt insbesondere die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2 Satz 3, 5, 6 und 8 WFB NRW 2023 auf und stellt - neu - klar, dass die Ersatzwohnungen die Anforderungen nach dem nordrhein-westfälischen Wohnraumstärkungsgesetz zu erfüllen haben. Dies bedeutet unter anderem, dass sich der Wohnraum zu jeder Zeit in einem Zustand befinden muss, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt (§ 1 Absatz 1 WohnStG). Zu den Mindestanforderungen an Wohnraum siehe insbesondere § 5 WohnStG. – Die bisherige Nummer 2.4.2 Satz 4 WFB NRW 2023, nach der die Ersatzwohnungen auch



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>⁸Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts keiner Zweckbindung im Sinne des WFNG NRW unterliegen.</p> <p>⁹Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger und der zuständigen Stelle getroffen wurden.</p> <p>¹⁰Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Förderantrag beizufügen.</p> <p>¹¹Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist.</p> <p>¹²Als 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.</p> <p>¹³Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig.</p> <p>¹⁴Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 12 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 8.2.4).</p> <p>¹⁵Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.</p>	<p>⁵Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen, in einer Belegungsvereinbarung festzulegen; <u>eine exemplarische Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen ist ausreichend, sofern sich die übrigen Ersatzwohnungen, bezogen auf Baualter und Ausstattung, in einem vergleichbaren Zustand befinden.</u></p> <p><u>⁶Die Belegungsvereinbarung zur Poolbildung wird zwischen der zuständigen Stelle mit der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger abgeschlossen und ist Bestandteil der Förderzusage.</u></p> <p>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.</p> <p>⁸Eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig.</p> <p>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).</p> <p>¹⁰Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.</p>	<p>ausnahmsweise in einem Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen dürfen, wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Damit ist ab dem Förderjahr 2024 keine die Zuständigkeit übergreifende mittelbare Belegung mehr möglich. Die Nicht-Übernahme in diese Richtlinie trägt zur Vermeidung von Konfliktfällen bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Nummer 2.4.2 Satz 7 WFB NRW 2023 kann insoweit entfallen, als das das Wohnraumstärkungsgesetz gilt. – Die bisherige Nummer 2.4.2 Satz 8 WFB NRW 2023 ist - neu - auffindbar in Satz 3 Ziffer 1 zweiter Halbsatz. – Die bisherigen Regelungen in Nummer 2.4.2 Sätze 9 und 10 WFB NRW 2023 werden ab 2024 nicht weiterverfolgt: Dies vergrößert den Anwendungsbereich. – Nummer 2.4.8 Sätze 5 und 6 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 2.4.2 Satz 11 WFB NRW 2023 auf: Klarstellend wird - neu - geregelt, dass eine exemplarische Qualitätsprüfung einzelner Ersatzwohnungen durch die Bewilligungsbehörde ausreichend ist, sofern sich die Ersatzwohnungen in einem vergleichbaren Zustand bezogen auf Baualter und Ausstattung befinden. Die Regelung dient der Entbürokratisierung. – Nummer 2.4.8 Sätze 7 bis 10 nehmen die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2 Satz 12 bis 15 WFB NRW 2023; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		2.4.3 Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume	2.4.9 Voraussetzungen für Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume	
		<p>¹Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und müssen der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorbehalten sein.</p> <p>²Infrastrukturräume können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohner des Quartiers, einen nicht gewerblichen Verein, eine nicht gewerbliche Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist.</p> <p>³Das Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.</p> <p>⁴Gemeinschaftsräume 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.</p> <p>⁵Sie müssen in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die nach Umwandlung als geförderte Mietwohnung beziehungsweise Mietwohnungen für wohnberechtigte Haushalte genutzt werden können.</p>	<p>¹Gemeinschaftsräume 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.</p> <p>²Infrastrukturräume 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.</p> <p>³Das Nutzungskonzept ist zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.</p> <p>⁴Gemeinschaftsräume 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.</p> <p>Sie sind so zu gestalten, dass sie in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt und nach Umwandlung für wohnberechtigte Haushalte genutzt werden können.</p>	Nummer 2.4.9 beinhaltet gegenüber der bisherigen Vorschrift in Nummer 2.4.3 WFB NRW 2023 redaktionelle Änderungen; materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich nicht.
		2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung	2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung	
		¹ Zur Förderung der Fördergegenstände nach Nummer 2 werden folgende Förderdarlehen (Grunddarlehen zuzüglich etwaiger Zusatzdarlehen) gewährt:		Redaktionelle Kürzung gegenüber den WFB NRW 2023.
		2.5.1 Grunddarlehen	2.5.1 Grunddarlehen	
		¹ Bei der Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a) beträgt das Grunddarlehen je nach Standort und	¹ Bei 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	– In Nummer 2.5.1 werden die Förderkonditionen aktualisiert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Zweckbestimmung des geförderten Mietwohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:</p> <p>a) bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 für die Einkommensgruppe A 3 010 Euro und für die Einkommensgruppe B 1 820 Euro,</p> <p>b) bei Gemeinden mit Mietniveau M 4 für die Einkommensgruppe A 3 250 Euro und für die Einkommensgruppe B 2 190 Euro und</p> <p>c) bei den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster für die Einkommensgruppe A 3 390 Euro und für die Einkommensgruppe B 2 250 Euro.</p> <p>²Für die Förderung der Neuschaffung bindungsfreier Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b) werden 60 Prozent des Grunddarlehens für die Einkommensgruppe A gewährt.</p> <p>³Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstaben c) und d) wird ein Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt.</p> <p>⁴Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für</p> <p>a) 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,</p> <p>b) 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,</p> <p>c) 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,</p> <p>d) 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter,</p> <p>e) 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.</p>	<p>Mietwohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:</p> <p>1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3: a) für die <u>Einkommensgruppe A 3 110 Euro</u> und b) für die <u>Einkommensgruppe B 1 920 Euro</u>,</p> <p>2. in Kommunen mit Mietniveau M4: a) für die <u>Einkommensgruppe A 3 350 Euro</u> und b) für die <u>Einkommensgruppe B 2 290 Euro</u> sowie</p> <p>3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+): a) für die <u>Einkommensgruppe A 3 490 Euro</u> und b) für die <u>Einkommensgruppe B 2 350 Euro</u>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für</p> <p>1. 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,</p> <p>2. 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,</p> <p>3. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,</p> <p>4. 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter,</p> <p>5. 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.</p>	<p>– Nummer 2.5.1 Satz 5 wird neu aufgenommen: Um die Situation Alleinerziehender abzubilden, beinhaltet Satz 5 die bisher bestehende, aber nicht in der Richtlinie enthaltene Regelung, nach der Alleinerziehende 15 m² zusätzlich erhalten, um ein Kinderzimmer einrichten zu können. Beispiel: Eine Alleinerziehende mit Kind wird nicht wie ein Ein-Personen-Haushalt (50 m² förderfähige Wohnfläche), sondern wie ein Zwei-Personen-Haushalt (65 m² förderfähige Wohnfläche) behandelt.</p> <p>– Weitere Änderungen erfolgen gegenüber den WFB NRW 2023 nicht.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>⁵Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).</p> <p>⁶Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen</p> <p>a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,</p> <p>b) mit Badewanne um 5 Quadratmeter und</p> <p>c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.</p>	<p>⁵Alleinerziehenden 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.</p> <p>⁶Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).</p> <p>⁷Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen</p> <p>1. mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,</p> <p>2. mit Badewanne um 5 Quadratmeter und</p> <p>3. mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.</p>	
		<p>2.5.2 Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten</p>	<p>2.5.2 Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten</p>	
		<p>2.5.2.1 Voraussetzungen für die Förderung</p>	<p>2.5.2.1 Voraussetzungen für die Förderung</p>	
		<p>¹Ziel ist es, Standorte, die den Qualitäten der Nummer 4.1.1 entsprechen, für Zwecke der öffentlichen Wohnraumförderung nutzbar zu machen sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu unterstützen.</p> <p>²Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind geförderte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, oder geförderte Wohnplätze zu schaffen.</p> <p>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 Antragstellers erfolgen.</p> <p>⁴Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung</p>	<p>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.</p> <p>²Auf den für Zwecke des Wohnungsbaus hergerichteten Flächen sind öffentlich-geförderte Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen, die zur Selbstnutzung geeignet und bestimmt sind, Wohnplätze, Gruppenwohnungen oder <u>Wohnräume</u> zu schaffen.</p> <p>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 Antragstellers erfolgen.</p> <p>⁴Voraussetzung dafür ist, dass auf den aufbereiteten Flächen während der Dauer der Zweckbindung</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.5.2.1 bleibt gegenüber der Nummer 2.5.2.1 WFB NRW 2023 weitestgehend unverändert. – In Nummer 2.5.2.1 Satz 2 wird die Reihenfolge der förderfähigen Vorhaben an die geänderte Reihenfolge in dieser Richtlinie angepasst. <p>Neu eingeführt wird der Begriff der „Wohnräume“ in Gruppenwohnungen (Nummer 6) oder in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (Nummer 7).</p> <p>Ein „Wohnraum“ ist ein Raum, der zum Wohnen bestimmt und geeignet ist und über ein ausreichendes Maß an Wohnfläche zu verfügen hat.</p> <p>Hinzu kommt der Bedarf an ggf. geeigneten Gemeinschaftsflächen, wie beispielsweise Aufenthaltsräume oder Küchen. Mit dem Begriff werden heterogen genutzte Begriffe wie „Appartements in Gruppenwohnungen“ oder</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt.</p> <p>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.</p>	<p>der geförderten Neubaumaßnahmen weder Wohnungsbau noch eine gewerbliche Nutzung erfolgt.</p> <p>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.</p>	<p>„Wohnplätze in Einrichtungen“ vereinheitlicht.</p> <p>Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisher geltenden Regelungen nicht verbunden.</p>
		<p>2.5.2.2 Gegenstand der Förderung</p>	<p>2.5.2.2 Gegenstand der Förderung</p>	
		<p>¹Gefördert werden folgende Maßnahmen:</p> <p>a) Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,</p> <p>b) Sicherungsmaßnahmen (zum Beispiel Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),</p> <p>c) Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (zum Beispiel Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),</p> <p>d) Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden), sowie</p> <p>e) Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).</p>	<p>Gefördert werden folgende Maßnahmen:</p> <p>1. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen,</p> <p>2. Sicherungsmaßnahmen (beispielsweise Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen, Versorgungsleitungen),</p> <p>3. Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (beispielsweise Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen),</p> <p>4. Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden <u>oder der Bausubstanz</u>) sowie</p> <p>5. Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen).</p>	<p>Nummer 2.5.2.2. bleibt gegenüber den bisherigen Bestimmungen in Nummer 2.5.2.2 WFB NRW 2023 weitestgehend unverändert.</p> <p>– In Nummer 2.5.2.2 Nummer 4 wird im Hinblick auf die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen, klarstellend die Bausubstanz ergänzt.</p> <p>Diese war bisher auch förderfähig, aber nicht in der Richtlinie benannt.</p>
		<p>2.5.2.3 Förderfähige Kosten</p>	<p>2.5.2.3 Förderfähige Kosten</p>	
		<p>¹Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich entweder aus einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten oder aus Rechnungen oder Kostenvoranschlägen ergeben.</p>	<p>¹Der Förderzusage sind die Mehrkosten zugrunde zu legen, die sich ergeben aus</p> <p>1. einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung oder zur Ermittlung erhöhter standortbedingter Kosten,</p> <p>2. <u>qualifizierten Kostenaufstellungen von Ent-</u></p>	<p>– Nummer 2.5.2.3 Satz 1 Nummer 2 wird um „qualifizierte Kostenaufstellungen von Entwurfsvorlagenberechtigten“ als weitere Möglichkeit der Nachweisführung ergänzt.</p> <p>– Im Übrigen bleibt die Nummer 2.5.2.3 gegenüber den WFB NRW 2023 unverändert.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.</p> <p>³Förderfähig sind die Mehrkosten, die anteilig auf die Fläche des Baugrundstücks des geförderten Bauvorhabens (Mietwohnungen oder Plätze) oder der zu errichtenden Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zur gesamten aufbereiteten Fläche oder Siedlungsfläche entfallen.</p> <p>⁴Enthält das geförderte Bauvorhaben auch nicht geförderte Flächen (zum Beispiel frei finanzierte Wohnungen oder Gewerbeflächen), sind die nach Satz 3 anrechenbaren Kosten anteilig auf die Wohnfläche der geförderten Wohnungen oder der geförderten Plätze im Verhältnis zur gesamten auf dem Baugrundstück neu geschaffenen Wohnfläche und Nutzfläche zu verteilen.</p> <p>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.</p>	<p><u>wurfsvorlageberechtigten</u>, Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde prüft deren sachliche und rechnerische Richtigkeit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
		<p>2.5.2.4 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	<p>2.5.2.4 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
		<p>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.</p> <p>²Appartements von Gruppenwohnungen, Wohnplätze nach Nummer 6 oder 7 sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt.</p> <p>³Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	<p>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.</p> <p>²<u>Wohnplätze</u> (Nummer 5), <u>Individualbereiche in Gruppenwohnungen</u> (Nummer 6) oder <u>Wohnräume</u> (Nummer 7) sowie Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume werden wie Wohnungen gezählt.</p> <p>³<u>Das Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden .</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.5.2.4 Satz 1 bleibt gegenüber der bisherigen Regelung in den WFB NRW 2023 unverändert. – In Nummer 2.5.2.4 Satz 2 werden Begriffe an geänderte Begriffe in dieser Richtlinie angepasst. Siehe jeweils dort. – In Nummer 2.5.2.4 Satz 3 ist unverändert zur bisherigen Bestimmung.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>2.5.2.5 Kostennachweis</p> <p>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.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen.</p> <p>³Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen.</p> <p>⁴Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.</p>	<p>2.5.2.5 Kostennachweis</p> <p>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.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die Kosten gemäß Kostenaufstellung den der Bewilligung des Zusatzdarlehens zugrundeliegenden Kosten entsprechen.</p> <p>³Sind die Kosten geringer als veranschlagt, ist das Förderdarlehen durch Änderung der Förderzusage zu kürzen.</p> <p>⁴Eine Erhöhung des bewilligten Zusatzdarlehens erfolgt nicht.</p>	<p>Nummer 2.5.2.5 bleibt gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 2.5.2.5 WFB NRW 2023 unverändert.</p>
		<p>2.5.3 Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten</p>	<p>2.5.3 Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten</p>	
		<p>¹Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die</p> <p>a) der Klimaanpassung (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder</p> <p>b) der Verbesserung des Wohnumfeldes (Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder) dienen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal 11 500 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden.</p> <p>²Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<p>¹Sofern auf dem Baugrundstück Maßnahmen durchgeführt werden, die</p> <p>1. der Klimaanpassung (<u>beispielsweise</u> Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen) oder</p> <p>2. der Verbesserung des Wohnumfeldes (<u>beispielsweise</u> Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder)</p> <p>dienen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der summierten Herstellungskosten, maximal 11 500 Euro pro geförderter Wohnung, gewährt werden.</p> <p>²Die Nummern 2.5.2.3, 2.5.2.4 Sätze 2 und 3 sowie 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In Nummer 2.5.3 Satz 1 wird in den beiden Ziffern jeweils das Wort „beispielsweise“ ergänzt, um zu verdeutlichen, dass das Zusatzdarlehen auch andere Maßnahmen, die der Klimaanpassung und/oder der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen, gewährt werden kann. - Im Übrigen bleibt Nummer 2.5.3 gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 unverändert.
		<p>2.5.4 Zusatzdarlehen für Energieeffizienz</p>	<p>2.5.4 Zusatzdarlehen für Energieeffizienz</p>	
		<p>¹Sofern die geförderten Gebäude so errichtet werden, dass</p>	<p>¹Sofern die öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nummer 2.5.4 bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 2.5.4 WFB NRW 2023 materiell-rechtlich unverändert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>a) sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder</p> <p>b) der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),</p> <p>kann pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300 Euro bei einer Förderung nach Buchstabe a) oder 450 Euro bei einer Förderung nach Buchstabe b) gewährt werden.</p> <p>²Bei einer Förderung nach Satz 1 Buchstabe b) ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen.</p> <p>³Nach Fertigstellung der geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des BEG Effizienzhaus 40 Standards oder des Netto-Null-Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuweisen.</p> <p>⁴Die 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.</p>	<p>1. sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder</p> <p>2. der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),</p> <p>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.</p> <p>²Bei 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.</p> <p><u>³In 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 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist</u></p> <p>⁴Nach Fertigstellung der öffentlich-geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Einhaltung des jeweiligen Standards mit der Anzeige der Bezugsfertigkeit nachzuweisen.</p> <p>⁵Die 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.</p>	<p>– Nummer 2.5.4 Satz 3 wird lediglich klarstellend in diese Richtlinie aufgenommen: Der Anwendungshinweis war bislang in Nummer 5.4.2.4 Satz 3 RL Mod NRW 2023 vorhanden.</p>
		<p>2.5.5 Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz</p>	<p>2.5.5 Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz</p>	
		<p>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 geförderter Wohneinheit.</p>	<p>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.</p>	<p>Nummer 2.5.5 sieht - wie bisher - ein Zusatzdarlehen für das „Bauen mit Holz“ vor, welches einen Beitrag zum klimaeffizienten Bauen leistet.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>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.</p> <p>³Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist, dass das eingesetzte Holz</p> <p>a) fest im Gebäude verbaut ist und</p> <p>b) aus nachhaltigen Quellen stammt.</p> <p>⁴Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.</p> <p>⁵Alle als Bestandteil der Leistung verwendeten Holzprodukte müssen nach dem Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) oder des Forest Stewardship Council (FSC) zertifiziert sein oder die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder des FSC einzeln erfüllen.</p> <p>⁶Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden.</p> <p>⁷Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgt über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>⁶Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<p>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.</p> <p>³Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.</p> <p>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.</p> <p>⁵Eine Gleichwertigkeit anderer Zertifikate muss durch das Bundesamt für Naturschutz bestätigt werden.</p> <p>⁶Die Nachweise über die förderfähige Menge Holz und über deren Herkunft erfolgen über eine Fachunternehmererklärung auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>⁷Die Nummern 2.5.2.3 Satz 4 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.5.5 Sätze 1 und 2 bleiben gegenüber den bisherigen Regelungen in den WFB NRW 2023 unverändert. – Nummer 2.5.5 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.5.5 Satz 4 WFB NRW 2023: Wie bisher werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle bei der Berechnung des Zusatzdarlehens nach Nummer 2.5.5. Satz 2 nicht berücksichtigt. – Nummer 2.5.5 Satz 4 vereint die bisher in der Nummer 2.5.5 Satz 3 und 5 WFB NRW 2023 enthaltenen Regelungen in einem Satz; materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich daraus nicht. – Die Regelungen im Übrigen bleiben gegenüber den WFB NRW 2023 unverändert.
		<p>2.5.6 Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen</p>	<p>2.5.6 Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je Tür in der Wohnung und 3 500 Euro je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutz- tür bewilligt werden.</p> <p>²Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 12 000 Euro je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden.</p> <p>³Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich</p> <p>a) für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und</p> <p>b) für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 6 000 Euro.</p> <p>⁴Der Wohnraum für Rollstuhlnutzende muss den Vorgaben der Nummer 4.6.4 entsprechen.</p> <p>⁵Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt die Vorlage eines Konzeptes zum inklusiven Wohnen und Betreuen bei der Bewilligungsbehörde sowie eine entsprechende Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus.</p>	<p>¹Für den Einbau einer elektrisch bedienbaren Tür kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2 000 Euro je Tür in der Wohnung und 3 500 Euro je Haus- und Wohnungseingangstür sowie Brandschutz- tür bewilligt werden.</p> <p>²Für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung kann ein Zusatzdarlehen von pauschal <u>15 000 Euro</u> je Wohnung bewilligt werden, wenn die Wohnungen für diese Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden.</p> <p>³Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich</p> <p>1. für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1 500 Euro und</p> <p>2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um <u>8 000 Euro</u>.</p> <p>⁴<u>Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung 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.</u></p> <p>⁵Die erforderlichen notwendigen Bewegungsflächen für das Bett können bei Wohnungen für eine Person statt im Schlafzimmer auch im Wohnzimmer nachgewiesen werden.</p> <p>⁶<u>Die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderung vorbehalten ist, setzt eine Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle voraus</u></p>	<p>Nummer 2.5.6 beinhaltet - wie bisher - die Möglichkeit der Gewährung eines Zusatzdarlehens für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum.</p> <p>Allgemein: Die DIN 18040-2:2011-09 ist durch Kapitel A 4 (laufende Nummer 4.2.2.2) der VV TB NRW als Technische Baubestimmung im Land Nordrhein-Westfalen eingeführt. Durch die dazugehörige Anlage A 4.2/3 wird näher bestimmt, auf welche gesetzlichen Anforderungen sich die Einführung bezieht und was bei der Anwendung der Technischen Baubestimmungen zu beachten ist. Die eingeführte Norm gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb der Wohnungen wird unterschieden zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen („R“).</p> <p>Die zusätzlichen oder weitergehenden Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sind mit einem „R“ kenntlich gemacht.</p> <p>Wichtig: Die mit den Anforderungen nach der Norm verfolgten Schutzziele können auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt, erfüllt werden (§ 3 Absatz 2 BauO NRW 2018; VV TB).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 2.5.6 Satz 1 bleibt gegenüber der bisherigen Regelung in den WFB NRW 2023 unverändert. Satz 1 beinhaltet den Einbau elektrisch bedienbarer Brandschutz-, Hauseingangs-, Wohnungseingangs- oder Wohnungstüren. - Nummer 2.5.6 Satz 2 beinhaltet - wie bisher - die Möglichkeit ein pauschales Zusatzdarlehen je Wohnung zu erhalten, wen die Wohnung für Menschen mit Rollstuhl oder Menschen



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>mit Schwerbehinderung zweckgebunden wird. Gegenüber den Bestimmungen in den WFB NRW 2023 wird das pauschale Zusatzdarlehen inflationsbedingt auf 15 000 Euro (bisher: 12 000 Euro) je öffentlich-geförderter Wohnung erhöht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 2.5.6 Satz 3 beinhaltet die Möglichkeit, dass pauschale Zusatzdarlehen nach Satz 2 um weitere Beträge infolge weiterer Ausstattungen erhöhen zu können. In Nummer 2.5.6 Satz 3 Ziffer 2 erfolgt eine inflationsbedingte Erhöhung für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche auf 8 000 Euro (bisher: 6 000 Euro). - Nummer 2.5.6 Satz 4 verweist - neu - auf die geltenden Bestimmungen in der „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“: Die VV TB beinhaltet Vorgaben für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung zur Unterlegung der in § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 geforderten Barrierefreiheit in Gebäuden mit Wohnungen. Für Wohnungen, die für Menschen mit Rollstuhl mit der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet werden sollen, sind die zusätzlichen Anforderungen, die in der VV TB mit dem Kürzel „R“ gekennzeichnet sind, zu erfüllen. Siehe dazu auch weiter oben unter „Allgemein“. - Nummer 2.5.6 Satz 5 übernimmt die bisherige Regelung aus Nummer 4.6.4 Satz 3 WFB NRW 2023. - Nummer 2.5.6 Satz 6 regelt, dass die Bewilligung des Zusatzdarlehens für Menschen mit einer Schwerbehinderung eine Bedarfsbestätigung durch die zuständige Stelle vorzuliegen hat. Gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 2.5.6 Satz 5 WFB NRW 2023 wird auf die Vorlage eines „Konzeptes zum inklusiven Wohnen und Betreuen“ verzichtet, da die grundsätzlichen Anforderungen in den einschlägigen Fachgesetzen (beispielsweise WTG



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>NRW) niedergelegt sind und von den zuständigen Stellen einer Prüfung unterzogen werden. Mit der Bedarfsbestätigung gelten die Anforderungen als eingehalten; eine zusätzliche Prüfung durch die Bewilligungsbehörde der öffentlichen Wohnraumförderung findet nicht statt.</p>
		<p>2.5.7 Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten</p>	<p>2.5.7 Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung</p>	
		<p>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 Denkmalsbereich liegen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.</p> <p>²Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein.</p> <p>³Nummern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<p>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 Denkmalsbereich liegen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 800 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.</p> <p>²Zur Bewertung der Gebäudeeigenschaft holt die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme bei der für die Planung und Stadtentwicklung zuständigen Stelle oder der Unteren Denkmalbehörde ein.</p> <p>³Die Nummern 2.5.2.3 und 2.5.2.5 gelten entsprechend.</p>	<p>Nummer 2.5.7 bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 2.5.7 WFB NRW 2023 unverändert.</p>
		<p>2.5.8 Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser</p>	<p>2.5.8 Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser</p>	
		<p>¹Für Mieteinfamilienhäuser in eigenheimähnlicher, familienfreundlicher Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil) kann ein Zusatzdarlehen von 15 000 Euro pro gefördertem Haus gewährt werden.</p>	<p>Für Mieteinfamilienhäuser kann ein Zusatzdarlehen von <u>25 000 Euro</u> pro öffentlich-gefördertem Haus gewährt werden.</p>	<p>Mieteinfamilienhäuser sind eine attraktive Wohnform für junge Familien im begünstigten Personenkreis der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen. Im Zuge gestiegener Baukosten erfolgt eine Anpassung der Höhe des Zusatzdarlehens von bisher 15 000 Euro auf 25 000 Euro.</p> <p>Die weitere Kürzung der bisher in Nummer 2.5.8 WFB NRW 2023 enthaltenen Regelungen stellt einen Beitrag zur Entbürokratisierung im Prüfungsaufwand für die Bewilligungsbehörden dar. Unverändert gilt auch für Mieteinfamilienhäuser die allgemeine Regel, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietbar zu sein haben -</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				dies gilt es bei den vorgelegten Vorhaben zu berücksichtigen.
		<p>2.5.9 Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften</p> <p>¹Für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro geförderter Wohnung gewährt werden.</p> <p>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.</p>	<p>2.5.9 Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Nummer 2.5.9 beinhaltet keine Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen in Nummer 2.5.9 WFB NRW 2023.
		<p>2.5.10 Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe</p> <p>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 geförderter Wohnung für städtebauliche Wettbewerbe und in Höhe von pauschal 1 600 Euro je geförderter Wohnung für hochbauliche Wettbewerbe gewährt werden.</p> <p>²In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 4 als Vorgaben zu benennen.</p>	<p>2.5.10 Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe</p> <p>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.</p> <p>²In der Auslobung solcher Wettbewerbe sind die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach Nummer 2.4 als Vorgaben zu benennen.</p>	Nummer 2.5.10 beinhaltet keine Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen in Nummer 2.5.10 WFB NRW 2023.
		<p>2.5.11 Berechnung des Förderdarlehens</p> <p>¹Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die gemäß Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen.</p>	<p>2.5.11 Berechnung des Förderdarlehens</p> <p>¹Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen.</p>	Nummer 2.5.11 ist gegenüber der bisherigen Bestimmung in den WFB NRW 2023 unverändert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.</p> <p>³Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	<p>²Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.</p> <p>³Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Mietwohnungen des gesamten Gebäudes sowie kostenabhängige Zusatzdarlehen auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	
		2.6 Bedingungen der Förderdarlehen	2.6 Bedingungen der Förderdarlehen	
		¹ Für Förderdarlehen nach Nummer 2 gelten folgende Darlehensbedingungen:		Redaktionelle Kürzung gegenüber den WFB NRW 2023.
		2.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	2.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	
		<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <p>a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,</p> <p>b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und</p> <p>c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.</p> <p>²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.</p>	<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <p>1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,</p> <p>2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und</p> <p>3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.</p> <p>²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach <u>Nummer 10.3</u> zu zahlen.</p>	<p>Nummer 2.6.1 regelt wie bisher in den WFB NRW 2023 die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge; materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich nicht.</p> <p>Hinweis: Für das Förderjahr 2024 wird eine Anpassung des Verwaltungskostenbeitrages vorgenommen. Siehe dazu unter Nummer 10.3.</p>
		2.6.2 Tilgungsnachlass	2.6.2 Tilgungsnachlass	
		<p>¹Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden in Höhe von</p> <p>a) 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung bei Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 und</p> <p>b) 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung bei Gemeinden mit Mietniveau M 4.</p> <p>²Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger</p>	<p>¹Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden</p> <p>1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 in Höhe von 30 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung oder 35 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung und</p> <p>2. in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ in Höhe von 35 Prozent bei 25 Jahren Zweckbindung und 40 Prozent bei 30 Jahren Zweckbindung.</p> <p>²Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger</p>	Nummer 2.6.2 ist gegenüber den bisherigen Regelungen in den WFB NRW 2023 unverändert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden.</p> <p>³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.</p>	<p>Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden.</p> <p>³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.</p>	
		<p>2.6.3 Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre</p>	<p>2.6.3 Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre</p>	
		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>³Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht.</p> <p>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.</p> <p>⁵Anschließend ist das Förderdarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>³Die tilgungsfreien Anlaufjahre und die erhöhte Tilgung nach Satz 4 verlängern die Bindungsdauer und die Darlehenslaufzeit nicht.</p> <p>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.</p> <p>⁵Anschließend ist das Förderdarlehen regulär mit jährlich 1 Prozent zu tilgen.</p>	<p>Nummer 2.6.3 ist gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 unverändert.</p>
		<p>2.6.4 Fälligkeit</p>	<p>2.6.4 Fälligkeit</p>	
		<p>¹Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.</p>	<p>¹Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.</p>	<p>Nummer 2.6.4 ist gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 unverändert.</p>
		<p>2.6.5 Bildung von Sondereigentum</p>	<p>2.6.5 Bildung von Sondereigentum</p>	
		<p>¹Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes</p>	<p>¹Im Darlehensvertrag hat sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in</p>	<p>– Nummer 2.6.5 Sätze 1 und 2 sind gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 unverändert.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, zu bilden.</p> <p>²Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass</p> <p>a) die Förderempfängerin oder der Förderempfänger eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und</p> <p>b) die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.</p> <p>³In begründeten Einzelfällen kann die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.</p>	<p>der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, zu bilden.</p> <p>²Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>³<u>Im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle</u> kann in begründeten Einzelfällen die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.</p>	<p>– Nummer 2.6.5 Satz 3 sieht vor, dass in begründeten Einzelfällen und im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle die landeseigene Förderbank der Umwandlung einer Mietwohnung in Wohneigentum zustimmen kann.</p>
			<p><u>2.7</u> <u>Qualifizierung von Fördervorhaben, Quartiersmaßnahmen und experimenteller Wohnungsbau</u></p>	
			<p>¹<u>Fördervorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Maßnahmen des experimentellen Wohnungsbaus, wie beispielweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Schutzhäuser für Frauen und Männer, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.</u></p> <p>²<u>Quartiersmaßnahmen sind Fördervorhaben, die sich durch gemischte Strukturen auszeichnen und in denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen durch vielfältige Wohnformen und Nutzungen zusammengeführt werden.</u></p> <p>³<u>Merkmale von Quartiersmaßnahmen sind darüber hinaus beispielsweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, beispielsweise Kindertagesstätten,</u> 2. <u>Nahmobilitätskonzepte zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs oder</u> 	<p>Nummer 2.7 wird neu in die Richtlinie aus dem bisherigen Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen:</p> <p>Für qualifizierte Quartiersmaßnahmen und Vorhaben, die dem experimentellem Wohnungsbau zugerechnet werden können, kann seitens des Ministeriums der Bewilligungsbehörde ein Sonderbudget - außerhalb des Regelbudgets - zugewiesen werden.</p> <p>– Nummer 2.7 Satz 1 sieht regelhaft vor, dass Vorhaben mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen dem Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen sind. Dies gilt - unabhängig von der Anzahl der zu fördernden Einheiten - auch für Vorhaben, die dem experimentellen Wohnungsbau zugerechnet werden können.</p> <p>– Nummer 2.7 Sätze 2 und 3 definieren eine „Quartiersmaßnahme“, während Nummer 2.7 Satz 4 die Fördervoraussetzungen aufnimmt.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p>3. <u>hohe energetische Gebäudestandards und lokale Energieversorgungs-lösungen.</u></p> <p><u>4Fördervoraussetzungen für Quartiersmaßnahmen sind</u></p> <p>1. <u>die Mischung verschiedener Förderangebote wie die Neuschaffung von Mietwohnraum, Wohnplätzen, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohnungen.</u></p> <p>2. <u>nachbarschaftsfördernde Infrastruktur, beispielsweise Gemeinschaftsräume oder Quartiersplätze sowie</u></p> <p>3. <u>eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung einschließlich Klimafolgenanpassung.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>6Im Zuge der Beratung kann die Eignung von Fördervorhaben als „Quartiersmaßnahme“ oder „experimenteller Wohnungsbau“ festgestellt werden.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 2.7 Satz 5 stellt es den Bewilligungsbehörden frei, dem Ministerium zur frühzeitigen Beratung und Qualifizierung auch solche Quartiersmaßnahmen vorzulegen, die weniger als 70 öffentlich-geförderte Einheiten umfassen. Hinweis: Vorhaben, die dem experimentellen Wohnungsbau zugerechnet werden können, sind unabhängig von der Anzahl der zu fördernden Einheiten dem Ministerium vorzulegen. – Nummer 2.7 Satz 6 schließt insofern die neue Nummer 2.7 ab, als das die vorgelegten Maßnahmen entsprechend als „Quartiersmaßnahme“ oder als „experimenteller Wohnungsbau“ festgestellt werden können und damit der Weg für die Gewährung eines Sonderbudgets außerhalb des Regelbudgets eröffnet wird.
		<p>2.7 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mietfamilienhäusern durch Selbstnutzende</p>	<p>2.8 Erwerb von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Mietfamilienhäusern durch Selbstnutzende</p>	
		<p>¹Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mietfamilienhaus von dem Mieterhaushalt zum Zwecke der Selbstnutzung erworben, endet die Zweckbindung abweichend von Nummer 2.3 Satz 5 mit dem Nachweis, dass die gewährten Förderdarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind und das Objekt nach dem Eigentumsübergang selbst genutzt wird.</p>	<p>Wird eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung oder ein Mietfamilienhaus 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.</p>	<p>Nummer 2.8 beinhaltet keine Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 2.7 WFB NRW 2023.</p>
		<p>3 Förderung von Gruppenwohnungen</p>		<p>Redaktioneller Hinweis: Die bisherigen, an dieser Stelle folgenden Vorgaben für die Förderung von Gruppenwohnungen</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				(bisher: Nummer 3 WFB NRW 2023) werden - neu - als Nummer 6 geführt. Siehe dort.
		<p>5 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum</p>	<p>3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum</p>	<p>Redaktioneller Hinweis: Die bisherigen, an dieser Stelle folgenden Vorgaben für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (bisher: Nummer 5 WFB NRW 2023) werden - neu - als Nummer 3 geführt.</p>
		<p>5.1 Gegenstand der Förderung</p>	<p>3.1 Gegenstand der Förderung</p>	
		<p>¹Gefördert wird die Neuschaffung von</p> <p>a) Eigenheimen und</p> <p>b) zur Selbstnutzung bestimmten 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).</p> <p>²Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß.</p> <p>³Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb).</p> <p>⁴Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert.</p> <p>⁵Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum für Haushalte, die bereits einmal Fördermittel eines Landes, des Bundes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes zur Schaffung oder zum Erwerb selbst genutzten Wohneigentums erhalten haben, ist zulässig, wenn die Fördermittel für das erste Förderobjekt vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald zurückgezahlt werden.</p>	<p>¹Gefördert wird die Neuschaffung <u>zur Selbstnutzung von</u></p> <p>1. Eigenheimen und</p> <p>2. <u>Eigentumswohnungen</u></p> <p>durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW).</p> <p>²Nummer 2.1 Satz 2 gilt sinngemäß.</p> <p>³Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb).</p> <p>⁴Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht gefördert.</p> <p>⁵Die 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nummer 3.1 Satz 1 stellt zum einen klar, dass nur solcher Wohnraum Gegenstand der Förderung sein kann, der selbstgenutzt werden soll. Satz 1 Ziffern 1 und 2 sehen Eigenheime und Eigentumswohnungen als mögliche Gegenstände der Förderung an, wenn diese durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden (einschließlich deren Ersterwerb) zur Selbstnutzung entstehen. - Nach Nummer 3.1 Satz 2 gilt für den wesentlichen Bauaufwand die Regel nach Nummer 2.1 Satz 2: „Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.“ - Nummer 3.1 Sätze 3 und 4 stellen - wie bisher in Nummer 5.1 Sätze 3 und 4 - klar, dass auch der Bestandserwerb bestehenden Wohnraumes förderfähig ist, während zweite Wohnungen in einem Eigenheim nicht Gegenstand der Förderung sein können. - Nummer 3.1 Satz 5 ist gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 5.1 Satz 5 WFB NRW 2023 unverändert.
		<p>5.2</p>	<p>3.2</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Zielgruppe</p> <p>¹Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 13 Absatz 1 WFNG NRW</p> <p>a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder</p> <p>b) um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).</p> <p>²Soweit die Zahl der Kinder für die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,</p> <p>a) das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder</p> <p>b) dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.</p> <p>³Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>⁴Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.</p>	<p>Zielgruppe</p> <p>¹Öffentlich-geförderter Wohnraum zur Selbstnutzung ist zweckzubinden für</p> <p>1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder</p> <p>2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).</p> <p>²Soweit die Zahl der Kinder für die Förderberechtigung oder die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,</p> <p>1. das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder</p> <p>2. dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.</p> <p>³Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>⁴Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.</p>	<p>Nummer 3.2 bleibt gegenüber den bisherigen materiell-rechtlichen Regelungen in Nummer 5.2 WFB NRW 2023 unverändert. Nummer 3.2 Satz 1 erfährt redaktionelle Änderungen.</p>
		<p>5.3 Ziel der Förderung</p>	<p>3.3 Ziel der Förderung</p>	
		<p>¹Die Förderobjekte sind von den Förderempfängerinnen oder Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen gemäß § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.</p>	<p>¹Das Förderobjekt ist <u>von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger für die Dauer der Zweckbindung nach Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung).</u></p> <p>²Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts und beim Ersterwerb oder Bestandserwerb mit</p>	<p>– Nummer 3.3. Satz 1 beinhaltet gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 5.3. Sätze 1 und 2 gleich zwei Änderungen:</p> <p>1. Gegenstand der Förderung ist das selbstgenutzte Wohneigentum der Förderempfängerin oder des Förderempfängers - nicht mehr ihrer oder seiner Angehörigen. So werden Fälle von förderrechtswidrigen</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW zu erfüllen.</p> <p>³Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.</p> <p>⁴Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei der Neuschaffung mit Bezugsfertigkeit des Objekts, beim Ersterwerb und beim Bestandserwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger.</p> <p>⁵Sie endet zu dem Zeitpunkt, in dem das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist.</p> <p>⁶Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der NRW.BANK und der zuständigen Stelle mitzuteilen.</p>	<p>Übergang von Nutzen und Lasten auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger.</p> <p>³Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.</p> <p>⁴Abweichend von Satz 1 endet die Zweckbindung vorzeitig, sobald das Förderdarlehen vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden ist.</p> <p><u>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.</u></p> <p>⁶Der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle sowie der NRW.BANK mitzuteilen.</p>	<p>Überlassungen innerhalb von Verwandtschaftsverhältnissen oder bei Haushaltsangehörigen ausgeschlossen.</p> <p>2. Die Zweckbindung wird auf die Zeit der Zinsbindung - hier: 30 Jahre - begrenzt. Im Falle eines frühzeitigen Ablebens der Förderempfängerin oder des Förderempfängers greifen die Regelungen des Erbrechtes und die Rechtsnachfolgenden können den Wohnraum wie die Erblasserin oder der Erblasser nutzen. Eine Prüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen wird in diesem Fall nicht durchgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 3.3. Satz 2 beinhaltet den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 5.3. Satz 4 WFB NRW 2023. <p>Die bisherige Regelung in Nummer 5.3 Satz 2 WFB NRW 2023 entfällt ersatzlos, da die mögliche öffentliche Wohnraumförderung in Verbindung mit der Förderung von Eigentum auf die Förderempfängerin oder den Förderempfänger begrenzt wird. Die Anpassung von Satz 1 mit der Betonung der Selbstnutzung führt dazu, dass der Regelungsinhalt von Satz 2 obsolet wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 3.3 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 5.3 Satz 3 WFB NRW 2023. - Die bisherige Regelung in Nummer 5.3. Satz 4 WFB NRW 2023 entspricht der Regelung in Nummer 3.3. Satz 2 (nur redaktionell anders verortet). - Nummer 3.3 Satz 4 beinhaltet eine Ausnahme zur Dauer der Zweckbindung und entspricht inhaltlich der bisherigen Vorschrift aus Nummer 5.3 Satz 5 WFB NRW 2023. - Nummer 3.3. Satz 5 wird - neu - in die Richtlinie aufgenommen und resultiert aus Praxiserfahrungen: Sofern das öffentlich zur Selbstnutzung geförderte Eigentumsobjekt leer



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				steht oder Dritten überlassen wird, wird eine höhere Verzinsung fällig, da der Zweck der Förderung nicht (mehr) erreicht wird. – Nummer 3.3 Satz 6 sieht vor, dass der Verkauf oder die Überlassung des Förderobjektes an Dritte der zuständigen Stelle sowie der landeseigenen Förderbank mitzuteilen ist. Gegenüber der bisherigen Fassung in Nummer 5.3 Satz 6 erfolgt eine Verkürzung, da Satz 1 die Zweckbindung aufnimmt.
		5.4 Voraussetzungen für die Förderung	3.4 Voraussetzungen für die Förderung	
		5.4.1 Allgemeine Voraussetzungen	3.4.1 Allgemeine Voraussetzungen	
		<p>¹Gefördert werden nur solche Förderobjekte,</p> <p>a) die die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten und</p> <p>b) in denen ausweislich der technischen Unterlagen die Wohnräume oder Schlafräume in erstmalig geschaffenen Förderobjekten nicht kleiner als 10 Quadratmeter sind.</p> <p>²Nummer 4.6.1 gilt entsprechend.</p> <p>³Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten beziehungsweise modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.</p>	<p>¹Gefördert werden nur solche Förderobjekte, die</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. legal errichtet wurden oder werden, 2. die die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz erfüllen und 3. eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten. <p>²Der Bestandserwerb von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen wird nur gefördert, wenn die Wohneigentumsanlage ordnungsgemäß instandgehalten <u>oder</u> modernisiert oder eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.</p>	<p>Nummer 3.4.1 nimmt die allgemeinen Voraussetzungen für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum auf (bisher: Nummer 5.4.1 WFB NRW 2023).</p> <p>– Nummer 3.4.1 Satz 1 definiert Qualitätskriterien als allgemeine Fördervoraussetzungen:</p> <p>Aufgrund der bisherigen Praxiserfahrungen wird in Ziffer 1 klargestellt, dass nur solcher Wohnraum zur Selbstnutzung gefördert werden kann, der legal errichtet wurde (im Falle des Bestandserwerbes) oder errichtet wird.</p> <p>Ziffer 2 bestimmt, dass der zur Selbstnutzung bestimmte Wohnraum den Anforderungen des Wohnraumstärkungsgesetzes zu genügen hat. Dadurch kann die bisherige Regelung in Nummer 5.4.1 Satz 1 Buchstabe b) WFB NRW 2023 aufgegeben werden.</p> <p>Ziffer 3 sieht - wie bisher in Nummer 5.4.1 Satz 1 Buchstabe a) WFB NRW 2023 - vor, dass der zur Selbstnutzung bestimmte Wohnraum eine angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten hat.</p> <p>– Die bisherige Regelung in Nummer 5.4.1 Satz 2 WFB NRW 2023 kann entfallen; der Rege-</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>lungsinhalt wurde in die allgemeinen Vorschriften unter Nummer 1.2 („Baurechtliche Anforderungen“) versetzt. Siehe dort.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 3.4.1 Satz 2 sieht - redaktionell gegenüber Nummer 5.4.1 Satz 3 WFB NRW 2023 geändert - vor, dass im Falle eines Bestandserwerbes von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen eine Förderung nur dann in Betracht kommen kann, wenn diese ordnungsgemäß instandgehalten oder modernisiert wurden bzw. eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. <p>Hintergrund dieser Regelung ist eine Verbraucherschützende: Mögliche Erwerberinnen oder Erwerber von bestehenden Eigentumswohnungen sollen davor geschützt werden, heruntergekommene und/oder nicht instandgehaltene ETW zu besonders günstigen Preisen zu erwerben, um nicht im Nachhinein mit für die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung unkalkulierbaren finanziellen Instandhaltungsaufwendungen konfrontiert zu werden.</p>
		<p>5.4.2 Tragbarkeit der Belastung</p>	<p>3.4.2 Tragbarkeit der Belastung</p>	
		<p>¹Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.</p> <p>²Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers ohne die Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.</p> <p>³Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):</p> <p>a) für einen Einpersonenhaushalt 950 Euro,</p>	<p>¹Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.</p> <p>²Eine Belastung kann als tragbar angesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung die Einkünfte der Förderempfängerin oder des Förderempfängers <u>nach Abzug</u> der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.</p> <p>³Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):</p> <p>1. für einen Einpersonenhaushalt <u>970 Euro</u>,</p>	<p>Nummer 3.4.2 nimmt wie bisher Nummer 5.4.2 WFB NRW 2023 Regelungen über die Tragbarkeit der Belastung für die begünstigten Zielgruppen der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 3.4.2 Satz 1 beinhaltet wie bisher in Nummer 5.4.2 Satz 1 den allgemeinen Grundsatz, dass eine Förderung zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum nur zulässig ist, wenn die damit einhergehende Belastung die wirtschaftliche Existenzgrundlage nicht gefährdet und sich eine Tragfähigkeit auf Dauer ergibt.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>b) für einen Zweipersonenhaushalt 1 220 Euro und</p> <p>c) für jede weitere Person 310 Euro.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁶Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.</p> <p>⁷Nicht zu den Einkünften rechnen laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen.</p> <p>⁸Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.</p> <p>⁹Zum Nachweis der Tragbarkeit der Belastung, insbesondere des verbleibenden Einkommens, ist eine Aufstellung der Einnahmen und Zahlungsverpflichtungen nach vorgeschriebenem Muster (Selbstauskunft), eine Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei wie beispielsweise eine SCHUFA-BonitätsAuskunft und eine Lastenberechnung nach vorgeschriebenem Vordruck vorzulegen.</p> <p>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.</p> <p>¹¹Beim Ersterwerb und Bestandserwerb sind in der Lastenberechnung anstelle der Gesamtkosten der</p>	<p>2. für einen Zweipersonenhaushalt <u>1 240 Euro</u> und</p> <p>3. für jede weitere Person <u>320 Euro</u>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁶Ein Kindergeldanspruch wird hierbei den Einkünften der Haushaltsangehörigen zugerechnet.</p> <p>⁷Nicht zu den Einkünften <u>zählen</u> laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen.</p> <p>⁸Das gilt auch für Einkünfte, die bei der Ermittlung des Jahreseinkommens anzurechnen sind, aber nicht auf Dauer erzielt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>¹¹Beim Erst- oder Bestandserwerb sind in der Las-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nummer 3.4.2 Satz 2 ist abgesehen von einer redaktionellen Änderung gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 5.4.2 Satz 2 WFB NRW 2023 unverändert. - In Nummer 3.4.2 Satz 3 erfolgt eine Anpassung des jeweiligen erforderlichen Mindestrückbehalts. - Nummer 3.4.2 Satz 4 ist gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 5.4.2 Satz 4 WFB NRW 2023 unverändert. - Nummer 3.4.2 Satz 5 ist unverändert gegenüber Nummer 5.4.2 Satz 5 WFB NRW 2023. - Nummer 3.4.2 Satz 6 ist unverändert gegenüber der Regelung in Nummer 5.4.2 Satz 6 WFB NRW 2023. - In Nummer 3.4.2 Satz 7 erfolgt eine Änderung: Über die Änderung wird klargestellt, dass „Zahlungsangebote“ von in der Regel Eltern teilen zu vermeiden, die nicht als dauerhaft gesichert angesehen werden können. Die Änderung folgt in dem Fall der bisher gelebten Praxis. - Nummer 3.4.2 Satz 8 ist gegenüber der Regelung in Nummer 5.4.2 Satz 8 WFB NRW 2023 unverändert. - Nummer 3.4.2 Satz 9 wird gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 5.4.2 Satz 9 WFB NRW 2023 redaktionell anders gefasst; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden. - Nummer 3.4.2 Sätze 10 bis 12 sind gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.4.2 Satz 10 bis 12 WFB NRW 2023 unverändert. - In Nummer 3.4.2 Satz 13 werden in Ziffer 1 die Betriebskostenpauschalen (einschließlich Heizkosten) für die jeweilige Baualtersklasse angepasst. In Ziffer 2 „Instandhaltungskosten“



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.</p> <p>¹²Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden.</p> <p>¹³Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:</p> <p>a) Betriebskosten einschließlich Heizkosten</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte ab Baujahr 2014 25,35 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte ab Baujahr 1984 30,20 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte bis Baujahr 1983 35,60 Euro/m²</p> <p>b) Instandhaltungskosten</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte ab Baujahr 2002 10,60 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte ab Baujahr 1992 13,45 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">Förderobjekte bis Baujahr 1991 17,18 Euro/m² und</p> <p>c) Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.</p> <p>¹⁴Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar.</p> <p>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.</p>	<p>tenberechnung anstelle der Gesamtkosten der voraussichtliche Kaufpreis und die sonstigen Erwerbskosten anzugeben.</p> <p>¹²Auf die in der Lastenberechnung verwendeten Begriffe sind in Zweifelsfällen die Definitionen der II. BV anzuwenden.</p> <p>¹³Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:</p> <p>1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: <u>25,80 Euro/m²</u></p> <p style="padding-left: 20px;">b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: <u>30,70 Euro/m²</u></p> <p style="padding-left: 20px;">c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: <u>36,40 Euro/m²</u></p> <p>2. Instandhaltungskosten</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Förderobjekte ab Baujahr <u>2003</u>: 10,60 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Förderobjekte ab Baujahr <u>1993</u>: 13,45 Euro/m²</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Förderobjekte bis Baujahr <u>1992</u>: 17,18 Euro/m² und</p> <p>3. Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 101,61 Euro.</p> <p>¹⁴Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 410,90 Euro ansetzbar.</p> <p>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.</p>	<p>werden die Baualtersklassen fortgeschrieben. Weitere Anpassungen der in Satz 13 enthaltenen Pauschalen erfolgen nicht.</p> <p>– Nummer 3.4.2 Sätze 14 bis 18 sind gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.4.2 Sätze 14 bis 18 WFB NRW 2023 unverändert.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹⁶Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt.</p> <p>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.</p> <p>¹⁸Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.</p>	<p>¹⁶Für die Berechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten ist die Wohn- und gegebenenfalls Gewerbefläche anzusetzen, die sich aus den technischen Unterlagen ergibt.</p> <p>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.</p> <p>¹⁸Erträge aus der Vermietung von Garagen und Erträge für zweite Wohnungen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn die Einnahme nachhaltig gesichert erscheint.</p>	
		<p>5.4.3 Ausschluss der Förderung</p>	<p>3.4.3 Förderausschluss</p>	
		<p>¹Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn</p> <p>a) bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten oder beim Ersterwerb und Bestandserwerb der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten diejenigen Gesamtkosten überschreiten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind,</p> <p>b) beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder</p> <p>c) sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.</p>	<p>¹Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>bereits selbstgenutztes Wohneigentum vorliegt, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr angemessen oder zumutbar.</u> 2. <u>die Gesamtkosten nicht als angemessen anzusehen sind.</u> 3. beim Ersterwerb bereits die Bauherrschaft selbst eine Förderung für das Bauvorhaben erhält oder 4. <u>beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten noch an Dritte vermietet ist.</u> <p>²Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.</p>	<p>Nummer 3.4.3 nimmt - wie bisher in Nummer 5.4.3 WFB NRW 2023 - Ausschlussstatbestände für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum auf.</p> <p>– Nummer 3.4.3 Satz 1 wird an bisherige Praxiserfahrungen angepasst:</p> <p>Ziffer 1 wird neu als Ausschlussstatbestand aufgenommen: Wenn bereits ein angemessener, selbstgenutzter Wohnraum zur Verfügung steht, kann der Förderzweck nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW nicht mehr erreicht werden.</p> <p>Eine Förderfähigkeit kommt insofern nur dann in Betracht, wenn das bisherige selbstgenutzte Wohneigentum unter den genannten Voraussetzungen nicht mehr angemessen oder zumutbar ist.</p> <p>Ziffer 2 nimmt redaktionell verkürzt die bisherige Regelung aus Nummer 5.4.3 Satz 1 Buchstabe a) WFB NRW 2023 auf: Eine Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum scheidet dann aus, wenn die Gesamtkosten nicht als angemessenen anzusehen sind.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Eine Förderung ist in der Regel insbesondere dann offensichtlich nicht gerechtfertigt, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls</p> <p>a) die Förderempfängerin, der Förderempfänger oder eine haushaltsangehörige Person nach Kenntnis der Bewilligungsbehörde so viel eigenes Vermögen (zum Beispiel Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter), für die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums einsetzen kann, dass eine weitergehende Wohnkostenentlastung durch Gewährung von Fördermitteln unbillig erscheint,</p> <p>b) verwertbares Vermögen, dessen Einsatz zur Ablehnung des Förderantrags gemäß Buchstabe a) geführt hätte, für die Bewilligungsbehörde erkennbar offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen wurde oder</p> <p>c) die Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums im Zusammenhang mit einer Erbaueinandersetzung unter Verwandten der Antragstellerin oder des Antragstellers steht.</p>	<p>³Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn</p> <p>1. die Förderempfängerin oder der Förderempfänger <u>verwertbares Vermögen (beispielsweise Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundvermögen, Luxusgüter) von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten</u> für die Finanzierung des Wohneigentums einsetzen kann oder dieses Vermögen offensichtlich mit dem Ziel, Fördermittel zu erlangen, auf Dritte übertragen hat,</p> <p>2. <u>nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder der Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit.</u></p>	<p>Ziffer 3 ist unverändert zu der bisherigen Regelung in Nummer 5.4.3 Satz 1 Buchstabe b) WFB NRW 2023.</p> <p>Ziffer 4 wird - neu - in den Katalog der Ausschlussstatbestände aufgenommen: Damit werden Friktionen bei noch vermieteten Objekten vermieden.</p> <p>– Nummer 3.4.3 Satz 2 nimmt den bisherigen Ausschlussstatbestand aus Nummer 5.4.3 Satz 1 Buchstabe c) WFB NRW 2023 auf.</p> <p>Hinweis: Nummer 3.4.3 Satz 2 und 3 gelten auch im Falle der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung.</p> <p>– Nummer 3.4.3 Satz 3 nimmt bisherige Regelungen aus Nummer 5.4.3 Satz 2 WFB NRW 2023 auf und ergänzt diese um Praxiserfahrungen:</p> <p>Ziffer 1 regelt den Einsatz von verwertbarem Vermögen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zur Finanzierung der Gesamtkosten. Wenn mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten durch verwertbares Vermögen bestritten werden kann, liegt ein Ausschlussstatbestand vor.</p> <p>Der zweite Halbsatz in Ziffer 1 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 5.4.3 Satz 2 Buchstabe b) WFB NRW 2023 und sieht als Ausschluss für eine Förderung den Umstand vor, dass das verwertbare Vermögen zur Erlangung eines Fördervorteils auf Dritte übertragen wurde.</p> <p>Ziffer 2 regelt neu die Fälle, in denen beispielsweise aufgrund eines Eintritts in die Elternzeit die Einkommensgrenzen A oder B temporär unterschritten werden und nach Auslaufen derselben die Einkommensgrenzen wieder überschritten werden.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> Die bisherige Regelung aus Nummer 5.4.3 Satz 2 Buchstabe c) WFB NRW 2023 („Erbauseinandersetzungen“) kann ersatzlos gestrichen werden, da sie sich in der Praxis als nicht relevant erwiesen haben und nur in einer geringen Zahl von Fällen als Fragestellung an das Ministerium herangetragen wurden.
		<p>5.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	<p>3.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
		<p>5.5.1 Grunddarlehen</p>	<p>3.5.1 Grunddarlehen</p>	
		<p>¹Je nach Kostenkategorie der Gemeinde dürfen für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:</p> <p>a) in Gemeinden der Kostenkategorie K 1 für die Einkommensgruppe A 96 600 Euro und für die Einkommensgruppe B 57 750 Euro,</p> <p>b) in Gemeinden der Kostenkategorie K 2 für die Einkommensgruppe A 111 550 Euro und für die Einkommensgruppe B 68 250 Euro,</p> <p>c) in Gemeinden der Kostenkategorie K 3 für die Einkommensgruppe A 143 750 Euro und für die Einkommensgruppe B 87 150 Euro und</p> <p>d) in Gemeinden der Kostenkategorie K 4 für die Einkommensgruppe A 177 100 Euro und für die Einkommensgruppe B 107 100 Euro.</p>	<p>¹Je nach Kostenkategorie der Kommune dürfen für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums Grunddarlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden:</p> <p>1. in Kommunen der Kostenkategorie K1:</p> <p>a) für die Einkommensgruppe A: <u>100 000 Euro</u>,</p> <p>b) für die Einkommensgruppe B: <u>59 000 Euro</u>,</p> <p>2. in Kommunen der Kostenkategorie K2:</p> <p>a) für die Einkommensgruppe A: <u>115 000 Euro</u>,</p> <p>b) für die Einkommensgruppe B: <u>69 000 Euro</u>,</p> <p>3. in Kommunen der Kostenkategorie K3:</p> <p>a) für die Einkommensgruppe A: <u>148 000 Euro</u>,</p> <p>b) für die Einkommensgruppe B: <u>88 000 Euro</u> und</p> <p>4. in Kommunen der Kostenkategorie K4:</p> <p>a) für die Einkommensgruppe A: <u>184 000 Euro</u>,</p> <p>b) für die Einkommensgruppe B: <u>110 000 Euro</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> In Nummer 3.5.1 Satz 1 werden die jeweiligen Grunddarlehen - je nach Kostenkategorie und Einkommensgruppe - einer Anpassung unterzogen. Im Übrigen ergeben sich gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.5.1 WFB NRW 2023 keine Änderungen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		² Die Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien K 1 bis K 4 ergibt sich aus der Tabelle in der Anlage.	<u>Euro.</u> ² Die Zuordnung der Kommunen zu den Kostenkategorien K1 bis K4 ergibt sich aus der Anlage.	
		5.5.2 Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und für BEG Effizienzhaus 40	3.5.2 Zusatzdarlehen	
		¹ Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 5.5.1 können die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 (standortbedingte Mehrkosten) und 2.5.5 (Bauen mit Holz) gewährt werden. ² Für Bauvorhaben mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.	¹ 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. ² Für Bauvorhaben mit BEG-Standard Effizienzhaus 40 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 30 000 Euro gewährt werden.	Nummer 3.5.2 bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.5.2 WFB NRW 2023 unverändert.
		5.5.3 Zusatzdarlehen Familienbonus	3.5.3 Zusatzdarlehen Familienbonus	
		¹ Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von 22 000 Euro als Zusatzdarlehen gewährt werden.	¹ Für jedes zum Haushalt gehörende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung (soweit nicht bereits als Kind berücksichtigt) kann ein Familienbonus in Höhe von <u>24 000 Euro</u> als Zusatzdarlehen gewährt werden.	In Nummer 3.5.3 erfolgt eine Anpassung in der Höhe des Familienbonus, der als Zusatzdarlehen gewährt werden kann.
		5.5.4 Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte	3.5.4 Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen	
		¹ Für barrierefreie Objekte entsprechend Nummer 4.6.2 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.	¹ Bei der Neuschaffung oder beim Ersterwerb barrierefreier Objekte (<u>bis einschließlich Gebäudeklasse 2</u>) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 11 500 Euro gewährt werden.	Nummer 3.5.4 beinhaltet die Möglichkeit der Gewährung eines Zusatzdarlehens für barrierefreie Objekte: Die BauO NRW 2018 sieht in § 49 Absatz 1 vor, dass Wohnungen in Gebäuden ab der Gebäudeklasse 3 barrierefrei zu sein haben. Zur Selbstnutzung bestimmte Eigenheime fallen in der Regel nicht unter die Gebäudeklasse 3, sondern in die Gebäudeklasse 1 oder 2. Sofern bei der Neuschaffung eines Eigenheims Barrierefrei-Anforderungen, wie sie sich aus der VVTB ergeben, umgesetzt werden, kann das Zusatzdarlehen für barrierefreie Objekte gewährt werden. Im Übrigen richtet sich die Umsetzung der Barrierefrei-Anforderungen (einschließlich möglicher Aufzugsanlagen) ausschließlich nach den Bestimmungen in der BauO NRW 2018.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		5.5.5 Ergänzungsdarlehen ¹ Zur Deckung der Gesamtkosten kann in Verbindung mit den Förderdarlehen nach Nummer 5.5.1 bis 5.5.4 auf Antrag ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von 2 000 Euro bis maximal 50 000 Euro gewährt werden, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger versichert, kein dinglich gesichertes Darlehen zu erhalten. ² Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.	3.5.5 Ergänzungsdarlehen ¹ Zur 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. ² Dieser Darlehensvertrag ist getrennt von den übrigen Darlehensverträgen abzuschließen.	Nummer 3.5.5 bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.5.5 WFB NRW 2023 unverändert.
		5.6 Bedingungen der Förderdarlehen	3.6 Bedingungen der Förderdarlehen	
		¹ Für Förderdarlehen nach Nummer 5 gelten folgende Darlehensbedingungen:		Redaktionelle Kürzung gegenüber den WFB NRW 2023.
		5.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	3.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	
		¹ Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise beim Ersterwerb und Bestandserwerb ab Vollauszahlung wie folgt zu verzinsen: a) 30 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0,5 Prozent, b) 30 Jahre nach Leistungsbeginn mit 2 Prozentpunkten über dem dann gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB und c) jeweils nach weiteren 10 Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes. ² Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen. ³ Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. ⁴ Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,62 Prozent jährlich zu verzinsen.	¹ Das Förderdarlehen ist ab Bezugsfertigkeit oder beim Erst- oder Bestandserwerb ab Vollauszahlung wie folgt zu verzinsen: 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. ² Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen. ³ Eine Zinserhöhung ist der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger rechtzeitig vorher anzukündigen. ⁴ <u>Das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 ist ab Bezugsfertigkeit oder dem Tag der Vollauszahlung des Darlehens mit 3,73 Prozent jährlich für die ersten 10 Jahre zu verzinsen.</u>	Hinweis: Nummer 3.6.1 Satz 1 Ziffer 1 gilt für die Dauer der Zweckbindung! – Nummer 3.6.1 Sätze 1 bis 3 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen aus Nummer 5.6.1 Sätze 1 bis 3 WFB NRW 2023. – Nummer 3.6.1 Satz 4 wird dahingehend verändert, dass für die ersten 10 Jahre des Ergänzungsdarlehens nach Nummer 3.5.5 das Darlehen mit 3,73 % zu verzinsen ist. Neu ist, dass beim Ergänzungsdarlehen in 2024 in den ersten 10 Jahren auf die Berechnung „Basiszins + 2%“ verzichtet wird. Grund hierfür ist die stärkere Marktnähe und damit verbunden eine Abfederung der deutlich gestiegenen Zinsen.
		5.6.2 Tilgungsnachlass	3.6.2 Tilgungsnachlass	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		¹ Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden a) auf das Grunddarlehen und die Zusatzdarlehen nach Nummern 5.5.3 und 5.5.4 in Höhe von 10 Prozent und b) auf die Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2, 2.5.5 und 5.5.2 Satz 2 in Höhe von 50 Prozent. ² Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.	¹ Auf 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. ² Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.	Nummer 3.6.2 ist - unter Berücksichtigung von Verweisänderungen - gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.6.2 unverändert.
		5.6.3 Tilgung	3.6.3 Tilgung	
		¹ Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. ² Abweichend hiervon sind das Förderdarlehen für den Bestandserwerb nach Nummer 5.1 Satz 3 und das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 mit jährlich 2 Prozent zu tilgen.	¹ Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. ² Abweichend 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.	Nummer 3.6.3 enthält gegenüber der bisherigen Fassung in Nummer 5.6.3 WFB NRW 2023 notwendige Folgeänderungen in den Verweisen. Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.
		5.6.4 Fälligkeit	3.6.4 Fälligkeit	
		¹ Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.	¹ Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.	Nummer 3.6.4 ist unverändert zur bisherigen Regelung in Nummer 5.6.4 WFB NRW 2023.
		4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum		Redaktioneller Hinweis: Die bisherigen Inhalte der Nummer 4 WFB NRW 2023 wurden in die Nummern 2.4.1 bis 2.4.8 überführt. Siehe dort.
	2 Modernisierung von Mietwohnraum		4 Modernisierungsförderung	Redaktioneller Hinweis: Nummer 4 - neu - nimmt die bisherigen Regelungen aus den Nummern 2, 3, 4 und 5 RL Mod NRW 2023 auf.
	2.1 Allgemeines			
	¹ Ziel der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist es, Mietwohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an			Die bisherige Nummer 2.1 RL Mod NRW 2023 kann ersatzlos entfallen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>zeitgemäße Wohnqualitäten und technische Standards anzupassen.</p> <p>²Dabei ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden.</p>			<p>Die Ziele der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen sind neu in Nummer 1 - allgemeingültig - den weiteren Inhalten dieser Richtlinie vorangestellt.</p>
	<p>2.2 Gegenstand der Förderung</p>		<p>4.1 Gegenstand der Förderung</p>	
	<p>¹Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen, b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren, d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen, e) den Schutz vor Einbruch verbessern, f) bestehenden Wohnraum ändern und g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen. <p>²Genossenschaftswohnungen, an denen die nutzenden Haushalte durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich.</p> <p>³Maßnahmen an bestehenden zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen sind ebenfalls förderfähig.</p>		<p>¹Gefördert wird die Modernisierung von</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und 2. Eigenheimen nach § 29 Absatz 1 WFNG NRW und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswohnungen <p>durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW.</p> <p>²Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen stehen geförderten Mietwohnungen gleich.</p>	<p>Nummer 4.1 nimmt die Gegenstände der Modernisierungsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen auf (bisher: Nummer 2.2 RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.1 Satz 1 nimmt - redaktionell gegenüber der Fassung der Nummer 2.2 Satz 1 RL Mod NRW 2023 gekürzt - die Fördergegenstände auf. <p>Nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, oder 3. nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken. <p>Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber der RL Mod NRW 2023 sind mit der redaktionellen Kürzung nicht verbunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Regelung in Nummer 2.2 Satz 2 RL Mod NRW 2023 kann entfallen, da dieser Satz allgemeingültig in die Vorschrift der Nummer 1.1.2 („Rechtsgrundlagen“) übernommen wurde. – Nummer 4.1. Satz 2 nimmt redaktionell gekürzt die bisherige Vorschrift aus Nummer 2.2 Satz 3 RL Mod NRW 2023 auf.
	<p>2.5.2</p>		<p>4.1.1</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>Besondere Voraussetzungen für die Förderung höhergeschossiger Gebäude und hochverdichteter Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre</p>		<p>Qualifizierung von Fördervorhaben, Modernisierungsoffensive+</p>	
	<p>2.5.2.1 Allgemeines</p>			
	<p>¹Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Herausforderungen bedingt.</p> <p>²Maßnahmen in solchen Beständen sind nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.</p>		<p>¹<u>Fördervorhaben, bei denen mehr als 70 Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden sollen, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.</u></p> <p>²<u>Im Zuge der Beratung kann das Ministerium die Eignung des Vorhabens als Maßnahme der „Modernisierungsoffensive+“ feststellen.</u></p> <p>³<u>Diese umfasst Maßnahmen im Wohnungsbestand, die über die Erneuerung einzelner Wohngebäude hinausgehen und auf die nachhaltige Aufwertung ganzer Wohnstandorte zielen.</u></p> <p>⁴<u>Typisch dafür sind beispielsweise die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots, Nachverdichtungen, hohe energetische Standards und eine besonders qualitätsvolle, naturnahe Wohnumfeldgestaltung.</u></p> <p>⁵<u>Es können auch Modernisierungsvorhaben mit bis zu 70 öffentlich-geförderten Wohnungen als Maßnahmen der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden.</u></p>	<p>Nummer 4.1.1 nimmt - insofern neu - die Qualifizierung von Fördervorhaben im Rahmen von Modernisierungen auf und wird gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 2.5.2 RL Mod NRW 2023 deutlich entschlackt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 4.1.1 Satz 1 sieht vor, dass Modernisierungsvorhaben, die mehr als 70 Wohnungen zum Gegenstand haben, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen vorab zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen sind. - Nummer 4.1.1 Sätze 2 bis 4 nehmen Ausführungen zur „Modernisierungsoffensive+“ auf. - Nummer 4.1.1 Satz 5 nimmt eine Ausnahme zu Satz 1 auf: Auch Modernisierungsvorhaben mit weniger als 70 Wohnungen können als Maßnahme der „Modernisierungsoffensive+“ anerkannt werden. Dies setzt eine frühzeitige Vorlage an das Ministerium voraus. Mit Nummer 4.1.1 Satz 5 wird insbesondere der Situation in kleinen und mittelgroßen Gemeinden Rechnung getragen. - Gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 2.5.2 RL Mod NRW 2023 entfällt damit ab dem Förderjahr 2024 die Vorlage eines Bewirtschaftungskonzeptes. Entsprechend große Bestände an einem Wohnstandort sind vor Ort hinlänglich bekannt. <p>Im Rahmen der Antragstellung für eine öffentliche Förderung eines Modernisierungsvorhabens sind - per se - zahlreiche Angaben zu tätigen, die eine Einschätzung über das Modernisierungsvorhaben ermöglichen; eines gesonderten Bewirtschaftungskonzeptes bedarf es daher nicht mehr.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>2.5.2.2 Beratung und Qualifizierung</p>			
	<p>¹Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 2.5.2 setzt voraus, dass die Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zur Beratung und Qualifizierung dem Ministerium vorgelegt werden und b) den wohnungspolitischen oder städtebaulichen Zielen der Kommune dienen. <p>²Die vorzulegenden Maßnahmen müssen erkennen lassen, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller die Bereitschaft hat, einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren.</p> <p>³Dazu ist ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes oder der Wohnanlage darstellt und spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen ist.</p> <p>⁴Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem Ministerium Einvernehmen herzustellen.</p> <p>⁵Das Bewirtschaftungskonzept hat Aussagen zu enthalten über:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Standortbeschaffenheit im Hinblick auf <ul style="list-style-type: none"> aa) die Lage im Stadtraum und der städtebaulichen Umgebung, bb) die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder alternativen Mobilitätsangeboten und cc) Nahversorgungsstrukturen im Wohnquartier, b) die geplanten baulichen Maßnahmen im Hinblick auf <ul style="list-style-type: none"> aa) den Abbau von Barrieren im Gebäude und in den Wohneinheiten sowie im Wohnumfeld, 			<p>Nummer 2.5.2.2 RL Mod NRW 2023 ist in Nummer 4.1.1 aufgegangen. Siehe dort.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>bb) die Verbesserung der Energieeffizienz,</p> <p>cc) die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Gebäude durch die Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern sowie im Wohnumfeld durch Aufwertungsmaßnahmen und</p> <p>dd) den Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,</p> <p>c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle im Hinblick auf</p> <p>aa) den Einsatz von (verstärkten) Hausmeisterdiensten oder von Portiersdiensten,</p> <p>bb) die Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder beauftragter Dritte am Standort,</p> <p>cc) die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern (Mieterprojekte) oder Kooperationen mit sozialen Einrichtungen für das Wohnquartier und</p> <p>dd) das Abfallentsorgungskonzept,</p> <p>d) die Belegung im Hinblick auf</p> <p>aa) die aktuelle Vermietungssituation und die soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft und</p> <p>bb) das, gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle, geplante Belegungskonzept (Wohnungsvergabe) sowie</p> <p>e) die Mietentwicklung im Hinblick auf</p> <p>aa) die durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach der Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,</p> <p>bb) die Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und</p> <p>cc) die Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen</p>			



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung.</p>			
	<p>1.5 Förderausschluss</p>		<p>4.1.2 Förderausschluss</p>	
	<p>¹Es werden keine Maßnahmen gefördert,</p> <p>a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,</p> <p>b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,</p> <p>c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,</p> <p>d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.</p> <p>e) die an bestehenden Miet- und Genossenschafts-</p>		<p>Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2.</u> 2. <u>Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht.</u> 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, 	<p>Nummer 4.1.2 nimmt für Modernisierungsvorhaben Tatbestände des Förderausschlusses auf, die bisher in Nummern 1.5 und 3.5 RL Mod NRW 2023 enthalten waren.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.1.2 Ziffern 1 und 2 nehmen - neu - einen Förderausschluss für die Modernisierung von Ersatzwohnungen sowie von solchen Wohnungen auf, die auf einem Bindungserwerb beruhen, weil für deren Zweckbindungen bereits Fördermittel verausgabt wurden. – Nummer 4.1.2 Ziffern 3 bis 5 entsprechen inhaltlich unverändert den bisherigen Regelungen in Nummer 1.5 Buchstabe a) bis c) RL Mod NRW 2023. – Die bisherige Nummer 1.5 Buchstabe d) und e) RL Mod NRW 2023 wurden in die Nummer 1.7.4 (Förderausschluss bei Bestehen einer Darlehensrestschuld) überführt. Siehe dort. – Nummer 4.1.2 Ziffer 5 enthält einen Förderausschluss für Modernisierungsmaßnahmen im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum: Die korrespondierende Regelung war bisher in Nummer 3.5 RL Mod 2023 enthalten und wurde dem Grundsatz nach in Nummer 3.4.3 übersetzt. Nummer 3.4.3 Satz 2 und 3 sehen für den Fall der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum das Folgende vor: <p>„²Eine Förderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn sie trotz Erfüllung der Fördervoraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>³Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>wohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. ²Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. ³Von dieser Bedingung kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.</p> <p>f) wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. ⁴Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird. ⁵Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. ⁶Über Ausnahmen entscheidet die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK. ⁷Eine Ausnahmegenehmigung ist beispielsweise möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.</p>		<p>5. im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher Nichtrechtfertigung (Nummer 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2) oder</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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, 2. nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, zum Beispiel wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach einer Elternzeit.“ <p>Insofern wird der Förderausschluss bei der Schaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung auch auf die Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung erstreckt. Seine spezifische Anwendung für Modernisierungsvorhaben wird in Nummer 4.3.3 geregelt.</p> <p>– Nummer 4.1.2 Ziffer 6 nimmt die bisherige Regelung aus Nummer 1.5 Buchstabe f) RL Mod NRW 2023 - redaktionell verkürzt - auf.</p>
	<p>2.3 bzw. 3.2 Zielgruppe</p>		<p>4.2 Zielgruppe</p>	
	<p>[Wiedergabe Nummer 2.3]</p> <p>¹Geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), zweckzubinden.</p> <p>²Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, haben die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten.</p>		<p><u>¹Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2. zweckzubinden.</u></p>	<p>Die Regelungen zu den Zielgruppen wurden in der RL Mod NRW 2023 auf die Nummern 2.3 (Mietwohnraum) und 3.2 (Selbstnutzung) aufgeteilt. Die bisherigen Regelungen werden - neu - in der Nummer 4.2 zusammengeführt.</p> <p>Modernisierung von Mietwohnraum</p> <p>– In Nummer 4.2 Satz 1 wird für die Bestimmung der Zielgruppe (und die damit einhergehende Zweckbindung) auf Nummer 2.2 verwiesen. Für die Modernisierung von Mietwohnraum ergibt sich somit keine andere Zielgruppe als</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>[Wiedergabe Nummer 3.2] ¹Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW</p> <p>a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder</p> <p>b) um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).</p> <p>²Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>³Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.</p>		<p>²Für die Zweckbindung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.</p>	<p>die, die Begünstigte nach der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2) sind.</p> <p>Damit werden - neu - auch solche Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnraum umfasst, die für die Einkommensgruppe B zweckgebunden werden können (Nummer 2.2.1 Ziffer 2). Hintergrund ist, dass auch solche Begünstigte, die gegenüber der Einkommensgruppe A wirtschaftlich leistungsfähiger sind, sich zunehmend mit Fragen der Bezahlbarkeit von Mietwohnraum im Bestand konfrontiert sehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige Regelungsinhalt aus Nummer 2.3 Satz 2 RL Mod NRW 2023, nach den Mieterinnen und Mieter, die eine öffentlich-geförderte Wohnung vor Erteilung der Förderzusage für eine Modernisierung bewohnt haben, die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten haben, wird in den Regelungsinhalt zu Nummer 4.3.1 Satz 3 [Belegungsbindung bei der Modernisierung von Wohnraum] versetzt. Eine materiell-rechtliche Änderung ist damit gegenüber der RL Mod NRW 2023 nicht verbunden. <p>Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Nummer 4.2 Satz 2 wird festgelegt, dass für die Bestimmung der Zielgruppe von Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung Nummer 3.2 anzuwenden ist. <p>Auch hier gilt: Bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung gibt es keine andere Zielgruppe als bei der Schaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bisher in Nummer 3.2 Satz 2 und 3 RL Mod NRW 2023 verankerten Regelungen wurden sachlogisch in die Nummer 3.2 überführt und sind entsprechend dort aufzufinden. Eine materiell-rechtliche Änderung gegenüber den RL Mod NRW 2023 ergibt sich dadurch nicht.
	2.4		4.3	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>Ziel der Förderung [Mietwohnraum]</p> <p>¹Für den öffentlich geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung begründet (Belegungsbindung und Mietbindung).</p> <p>²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich geförderten Wohnungen wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre.</p> <p>³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p> <p>⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt.</p> <p>⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.</p> <p>⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.</p> <p>⁷Im Falle der Übertragung der geförderten Wohnungen während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage nach § 10 Absatz 9 WFNG NRW auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.</p> <p>⁸Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.</p>		<p>Ziel der Förderung</p> <p><u>¹Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) in entsprechender Anwendung der Nummer 2.3 begründet.</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Regelungen zu dem jeweiligen „Ziel der Förderung“ waren in der RL Mod NRW 2023 auf die Nummern 2.4 (Mietwohnraum) und 3.3 (Selbstnutzung) aufgeteilt. Die bisherigen Regelungen werden - neu - in der Nummer 4.3 zusammengeführt.</p> <p>Modernisierung von Mietwohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> – Da die bisherigen Regelungen in Nummer 2.4 RL Mod NRW 2023 weitestgehend identisch mit den Zweckbindungsregelungen bei der Neuschaffung von Mietwohnraum nach WFB NRW 2023 waren, kann in Nummer 4.3 Satz 1 - neu - auf eben diese Regelungen Bezug genommen werden. – <u>Wichtig:</u> Während nach Nummer 2.4 Satz 2 RL Mod NRW 2023 auch eine 20-jährige Zweckbindung möglich war, entfällt diese Option mit der neuen Richtlinie. Bei der Modernisierung von Mietwohnraum können Zweckbindungsdauern von wahlweise 25 oder 30 Jahren begründet werden (analog zur Neuschaffung von Mietwohnraum). – Nummer 4.3 Satz 2 beinhaltet die notwendige Abweichung im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei der Modernisierung von Mietwohnraum: Diese beginnt, wie bisher, mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes, folgt.
	<p>3.3</p> <p>Ziel der Förderung [Selbstnutzung]</p>			
	<p>¹Die Förderobjekte sind von den Förderempfängerinnen oder Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen nach § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.</p> <p>²Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW</p>		<p><u>³Für öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnraum zur Selbstnutzung gilt Nummer 3.3 entsprechend.</u></p>	<p>Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Da die bisherigen Regelungen in Nummer 3.3 RL Mod NRW 2023 weitestgehend identisch mit den Zweckbindungsregelungen bei der Neuschaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung nach WFB NRW 2023 waren, kann in Nummer 4.3 Satz 3 - neu - auf eben diese Regelungen Bezug genommen werden.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>zu erfüllen.</p> <p>³Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.</p> <p>⁴Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung (wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre).</p> <p>⁵Werden die Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung.</p> <p>⁶Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, die öffentlich geförderte Wohnung während der Dauer der Zweckbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen und die Überlassung oder den Verkauf des Förderobjekts an Dritte vorab der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, und der zuständigen Stelle mitzuteilen.</p> <p>⁷Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren.</p> <p>⁸Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.</p>		<p>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.</p> <p>⁵Für eine untergeordnete Wohnung in einem Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) ist keine Zweckbindungen zu vereinbaren; dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.3 Satz 4 beinhaltet die notwendige Abweichung im Hinblick auf den Beginn der Zweckbindungsfrist bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung: Diese beginnt, wie bisher, mit der Fertigstellung der geförderten Maßnahme. – Nummer 4.3 Satz 5 übernimmt die bisher in Nummer 3.3 Satz 7 und 8 RL Mod NRW 2023 geregelten Sachverhalte und führt diese redaktionell in einem Satz zusammen. – <u>Wichtig:</u> Die Förderung von Wohnraum zur Selbstnutzung - ob Neuschaffung oder Modernisierung - wird dahingehend geändert, dass sich diese ausschließlich an die Fördernehmerin oder den Fördernehmer richtet. Eine Nutzung des öffentlich-geförderten Objekts ausschließlich durch Angehörige ist nicht mehr zulässig. Dies gilt es auch bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung zu beachten.
	<p>2.4.1 Belegungsbindung [Mietwohnraum]</p>		<p>4.3.1 Belegungsbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum</p>	
	<p>¹Für den geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Begünstigte der Einkommensgruppe A zu begründen.</p> <p>²Demnach darf die öffentlich geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden.</p>		<p>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.</p> <p>²Demnach darf die öffentlich geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG NRW vermietet werden.</p>	<p>Im Falle der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnraum nimmt Nummer 4.3.1 die näheren Bestimmungen über die Belegungsbindung auf (bisher: 2.4.1 RL Mod NRW 2023).</p> <p>Im Gegensatz zu den Regelungen bei der Schaffung von Mietwohnraum nach Nummer 2 gilt es hier Spezifika, beispielsweise die Festsetzung der Zweckbindung als allgemeines Belegungsrecht und nicht als Besetzungsrecht sowie im Zusammen-</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>³Wird eine Wohnung zur Durchführung der öffentlich geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 1 auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben.</p> <p>⁴In den Gebieten der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.</p>		<p>³Mieterinnen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, brauchen die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>hang mit Mieterinnen und Mietern, die die Wohnungen bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnt haben, zu berücksichtigen.</p> <p>Ein reiner Verweis auf die Regelungen in Nummer 2 wäre daher an dieser Stelle nicht sachgerecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Materiell-rechtliche Änderungen zu Nummer 2.4.1 RL Mod NRW 2023 ergeben sich nicht. – Nummer 4.3.1 Sätze 1 und 2 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.1 Satz 1 und 2 RL Mod NRW 2023. – Nummer 4.3.1 Satz 3 wird neu an diese Stelle versetzt (bisher: Nummer 2.3 Satz 2 RL Mod NRW 2023) und bewirkt klarstellend, dass Mieterinnen und Mieter, die eine Wohnung bewohnen und die mit Hilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen modernisiert werden soll, die Einkommensgrenzen nicht einzuhalten haben. Denn nach Nummer 4.3.1 Satz 2 darf die öffentlich-geförderte und modernisierte Wohnung bei Neuvermietung grundsätzlich nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. – Nummer 4.3.1 Sätze 4 und 5 entsprechen inhaltsgleich den bisherigen Regelungen in Nummer 2.4.1 Sätzen 3 und 4 RL Mod NRW 2023.
	<p>2.4.2 Mietpreisbindung</p>		<p>4.3.2 Mietbindung bei der Modernisierung von Mietwohnraum</p>	
	<p>2.4.2.1 Höchstzulässige Miete nach Modernisierung</p>			
	<p>¹In der Förderzusage wird nach § 10 Absatz 4 Satz 5 WFNG NRW eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.4.2.2 oder aus der Kostenmiete nach Nummer 2.4.2.6 ergibt.</p> <p>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</p>		<p>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.</p> <p>²Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.3.2 Sätze 1 bis 3 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2.1 Satz 1 bis 3 RL Mod NRW 2023. – Nummer 4.3.2 Satz 4 berücksichtigt eine Neuregelung der Angemessenheit der Wohnflächen im Falle der Modernisierung von Mietwohnraum (siehe Nummer 4.3.2.1 Satz 5 ff.) und führt daher die bisherigen Sätze aus der



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen.</p> <p>³Im Rahmen der Ankündigungspflichten nach § 555c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt) sind die Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über die höchstzulässige Miete nach Modernisierung zu informieren.</p> <p>⁴Bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) sind den Mietverträgen die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) für wohnberechtigte Haushalte angemessenen Wohnflächen zugrunde zu legen.</p> <p>⁵Weiter ist ein Hinweis auf §§ 16 und 10 Absatz 9 WFNG NRW in die Mietverträge aufzunehmen.</p> <p>⁶Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sind mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB unzulässig.</p>		<p>geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen.</p> <p>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.</p> <p><u>⁴Weiter ist bei Neuvermietung während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) in den Mietvertrag ein Hinweis auf § 16 und § 10 Absatz 9 WFNG NRW aufzunehmen.</u></p>	<p>Nummer 2.4.2.1 Sätze 4 und 5 auf den noch notwendigen Kern zurück.</p> <p>– Der bisherige Regelungsinhalt aus Nummer 2.4.2.1 Satz 6 RL Mod NRW 2023 kann insoweit entfallen, als das in Nummer 4.3.2.1 ein entsprechender Verweis in die - insoweit identische - Regelung bei der Neuschaffung von Mietwohnraum vorgenommen wird. Materie-rechtliche Änderungen im Hinblick auf eine Staffelmiete entstehen dadurch gegenüber RL Mod NRW 2023 nicht.</p>
	<p>2.4.2.2 Bewilligungsmiete</p>		<p>4.3.2.1 Bewilligungsmiete</p>	
	<p>¹Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete).</p> <p>²Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB.</p> <p>³Als Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat sind in Kommunen mit den Mietniveaus</p>		<p>¹Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete).</p> <p>²Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB.</p> <p>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</p>	<p>– Nummer 4.3.2.1 Sätze 1 und 2 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2.2 Sätzen 1 und 2 RL Mod NRW 2023.</p> <p>– Im Hinblick auf die Bewilligungsmieten kann für die Modernisierungsförderung von Mietwohnraum auf die Bewilligungsmieten bei der Neuschaffung von Wohnraum (Nummer 2) zurückgegriffen werden, so dass mit Nummer 4.3.2.1 Satz 3 zum einen ein Verweis in die entsprechenden Bestimmungen dort erfolgt und zum anderen ein Bezug zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen (Nummer 4.3.2.1.1) hergestellt wird.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>a) M1 bis M3: 6,00 Euro, b) M4: 6,50 Euro und c) M4+: 7,10 Euro</p> <p>einzuhalten.</p> <p>⁴Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.</p> <p>⁵Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.</p>		<p>Übrigen gelten die Regelungen der Nummern 2.3.2.2 bis 2.3.2.4 entsprechend.</p> <p>⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mieterinnen und Mieter und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>⁵In der Förderzusage sind die mietrelevanten Wohnflächen festzusetzen, die bei allen Neuvermietungen während des Bindungszeitraums (auch bei Zwischenvermietung) den Mietverträgen zugrunde zu legen sind.</u></p> <p><u>⁶Festzusetzen sind die tatsächlichen Wohnflächen, sofern sie die nach Nummer 2.5.1 Satz 4 angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschreiten.</u></p> <p><u>⁷Werden die bestehenden Grundrisse im Zuge der Modernisierung nicht verändert, muss keine Neuberechnung der Wohnflächen erfolgen.</u></p> <p><u>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.</u></p>	<p>Über den Verweis in Nummer 4.3.2.1 Satz 3 zweiter Halbsatz gelten folgende Regelungen aus der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2) auch für die Modernisierungsförderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftsräume (Nummer 2.3.2.2.1), ▪ Betreuungspauschale (Nummer 2.3.2.2.2), ▪ Garagen und Stellplätze (Nummer 2.3.2.2.3), ▪ weitere mietvertragliche Nebenleistungen (Nummer 2.3.2.2.4), ▪ Erhöhung der höchstzulässigen Miete (Nummer 2.3.2.3.1), ▪ Mieterhöhungen (Nummer 2.3.2.3.2), ▪ Regelungen nach weiteren freifinanzierten Modernisierungsmaßnahmen im Bindungszeitraum (Nummer 2.3.2.3.3) sowie ▪ Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften (Nummer 2.3.2.4). <p>– Nummer 4.3.2.1 Satz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.4.2.2 Satz 5.</p> <p>– Nummer 4.3.2.1 Sätze 5 bis 7 berücksichtigen - neu - Vereinfachungen zur Berücksichtigung der Wohnflächen im Rahmen von Bestandswohnungen:</p> <p>Bei Bestandswohnungen können überschüssige Wohnflächen mietwirksam akzeptiert werden, so lange sie von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden dürfen. Dies ist nach Nummer 8.2 Satz 4 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) bei geringfügiger Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um nicht mehr als 5 m² der Fall.</p> <p>Bei Modernisierung von Mietwohnraum muss keine Neuberechnung der Wohnfläche erfolgen, sofern die bestehenden Grundrisse nicht verändert werden (Nummer 4.3.2.1 Satz 7). Die aus bestehenden oder früheren Mietverträgen bekannten Flächen können, soweit unverändert, übernommen werden.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>Beschränkt sich die Grundrissveränderung auf den Anbau von Balkonen, kann der zusätzliche Wohnflächenanteil formlos zur bekannten Wohnfläche addiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.3.2.1 Satz 8 nimmt die bisherige Ausnahme auf, dass abweichend von der frei-finanzierten Modernisierung eines ansonsten öffentlich-geförderten Neubauvorhabens bei der Modernisierungsförderung von Bestandswohnungen weitere Modernisierungen ohne Wartefrist möglich bleiben, um ein schrittweises Sanieren zu ermöglichen und nicht auszuschließen.
	<p>2.4.2.3 Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung</p>		<p>4.3.2.1.1 Berücksichtigung von Energiekosteneinsparung</p>	
	<p>¹Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Nummer 2.4.2.2 Satz 3 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.</p> <p>²Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG-Standard Effizienzhaus 85, 70 oder 55 entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden.</p> <p>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 5.4.2.4 erfüllt.</p> <p>⁴Zur Berechnung der Energiekostensparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴Zur Berechnung der Energiekostensparnis sind die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung je Quadratmeter Wohnfläche vor und nach Modernisierung zu berechnen und voneinander in Abzug zu bringen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.3.2.1.1 entspricht den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2.3 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>⁵Diese ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde.</p> <p>⁶Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage.</p> <p>⁷Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen.</p> <p>⁸Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen.</p> <p>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 Energiekostensparnis gekürzt.</p>		<p>⁵Diese Kosten ergeben sich jeweils aus dem Produkt des Endenergiebedarfs und des Tagespreises des eingesetzten Energieträgers je Kilowattstunde.</p> <p>⁶Es gelten die Energiepreise zum Zeitpunkt der Förderzusage.</p> <p>⁷Beim Einsatz mehrerer Energieträger sind deren Kosten entsprechend ihres jeweiligen Anteils an der Bedarfsdeckung gewichtet zu berücksichtigen.</p> <p>⁸Wird Strom aus gebäudenaher erneuerbarer Erzeugung für die Wärmebedarfsdeckung des Gebäudes genutzt, ist auch der dafür kalkulierte Deckungsbeitrag bei der Bilanzierung der Energiekosten anzurechnen.</p> <p>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 Energiekostensparnis gekürzt.</p>	
	<p>2.4.2.4 Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen</p>		<p>4.3.2.1.2 Bewilligungsmiete bei neugeschaffenen oder unvermieteten Wohnungen</p>	
	<p>¹Für Wohnungen, die auf Grundlage dieser Richtlinie neu geschaffen werden, ist die jeweils gültige Mietobergrenze als Bewilligungsmiete festzusetzen.</p> <p>²Für bestehende Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag gilt, sind grundsätzlich die Regelungen zur Festsetzung der Bewilligungsmiete nach Nummer 2.4.2.2 und Nummer 2.4.2.3 anzuwenden.</p> <p>³Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Besteht für eine Wohnung bei Antragstellung bereits seit mindestens zwölf Monaten kein Mietverhältnis mehr, kann alternativ im Rahmen des § 556d BGB die Festsetzung der jeweils gültigen Mietobergrenze als Bewilligungsmiete beantragt werden.</p>	<p>Nummer 4.3.2.1.2 nimmt wie bisher in Nummer 2.4.2.4 RL Mod NRW 2023 die Bestimmungen zur Festsetzung von Bewilligungsmieten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum im Rahmen der Modernisierungsförderung oder bei unvermieteten Wohnungen auf.</p> <p>– Abgesehen von Verweisänderungen ergeben sich gegenüber den Regelungen in Nummer 2.4.2.4 RL Mod NRW 2023 keine materiellrechtlichen Änderungen.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>⁴In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 2.4.2.3 nicht mietwirksam werden.</p>		<p>⁴In diesen Fällen dürfen Energiekosteneinsparungen nach Nummer 4.3.2.1.1 nicht mietwirksam werden.</p>	
	<p>2.4.2.5 Erhöhung der höchstzulässigen Miete</p>			
	<p>¹Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent.</p> <p>²Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p> <p>³Bei der mietvertraglichen Umsetzung der Mieterhöhung sind die Bestimmung des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) zu beachten.</p> <p>⁴Nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen, die während der Dauer der Zweckbindung durchgeführt werden, kann die Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete im Rahmen der §§ 559 bis 559d BGB zulassen.</p> <p>⁵Hierbei sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.</p>			<ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Nummer 2.4.2.5 RL Mod NRW 2023 ist ersatzlos entfallen, da für die Maßnahmen der Modernisierungsförderung in Nummer 4.3.2.1 Satz 3 auf die Anwendung der korrespondierend in Nummer 2 (Förderung von Mietwohnraum) enthaltenen Regelungen verwiesen wird (siehe dort unter Nummer 2.3.2.3). Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich dadurch gegenüber der RL Mod NRW 2023 nicht.
	<p>2.4.2.6 Betriebskosten, Kautions und Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften</p>			
	<p>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.</p> <p>²Bei der Umlage der Betriebskosten darf die tatsächliche Wohnfläche der geförderten Wohnungen zugrunde gelegt werden; eine Beschränkung auf die nach Nummer 2.5.1 Buchstabe e) angemessene Wohnfläche ist nicht erforderlich.</p> <p>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.</p>			<ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Nummer 2.4.2.6 RL Mod NRW 2023 entfällt ersatzlos, da für die Maßnahmen der Modernisierungsförderung in Nummer 4.3.2.1 Satz 3 auf die Anwendung der korrespondierend in Nummer 2 (Förderung von Mietwohnraum) enthaltenen Regelungen verwiesen werden kann (siehe dort Nummer 2.3.2.4). Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich dadurch gegenüber der RL Mod NRW 2023 nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>⁴Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile haben hinsichtlich der Zielgruppe angemessen zu sein.</p>			
	<p>2.4.2.7 Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)</p>		<p>4.3.2.2 Höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete)</p>	
	<p>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), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen.</p> <p>²Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 2.4.2.2.</p> <p>³Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 2.4.2.5.</p>		<p>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, <u>sowie der II. BV.</u></p> <p>²Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 4.3.2.1.</p> <p>³Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung nach Nummer 2.3.2.3.</p>	<p>Nummer 4.3.2.2 nimmt die Regelungen über die höchstzulässige Miete bei bestehender Mietpreisbindung (Kostenmiete) auf (bisher: Nummer 2.4.2.7 RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich gegenüber der bisher geltenden RL Mod NRW 2023 nicht.
			<p>4.3.3 <u>Tragbarkeit der Belastung bei der Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung</u></p>	
			<p><u>¹Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.</u></p> <p><u>²Nummer 3.4.2 gilt entsprechend.</u></p> <p><u>³Verfügt die Förderempfängerin oder der Förder-</u></p>	<p>Nummer 4.3.3 übersetzt im Rahmen von Nummer 4.3 „Ziel der Förderung“ die Tragbarkeit der Belastung im Falle der Modernisierungsförderung für Wohneigentum.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.3.3 Satz 1 sieht - wie bisher - vor, dass auch bei einer Modernisierungsförde-



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p><u>empfänger über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen.</u></p> <p><u>⁴Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt.</u> 2. <u>55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und</u> 3. <u>15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.</u> <p><u>⁵Die Bemessung von Vermögen orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37 Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV, BAnz AT 10.07.2017 B5) vom 28. Juni 2017 in der jeweils geltenden Fassung.</u></p>	<p>rung im Falle von Wohneigentum zur Selbstnutzung die daraus entstehende Belastung tragbar zu erscheinen hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 4.3.3 Satz 2 verweist insofern auf die Berechnungsregelungen über die Tragbarkeit der Belastung im Falle der Förderung von Wohneigentum zur Selbstnutzung (Nummer 3.4.2) an sich: Bei der Modernisierungsförderung im Falle von Eigentum gelten keine anderen Berechnungsregeln als für die Förderung des Wohneigentums selbst. - Nummer 4.3.3 Satz 3 sieht dem Subsidiaritätsgedanken folgend vor, dass verwertbares Vermögen vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen ist: Voraussetzung ist, dass die Gesamtkosten mehr als 30 000 Euro betragen. Liegen die Gesamtkosten < 30 000 Euro, hat keine Vermögensprüfung zu erfolgen. - Nummer 4.3.3 Satz 4 formuliert sodann - je nach Personenanzahl - ein „Schonvermögen“, das nicht zur Deckung der Gesamtkosten zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus gehende Beträge von verwertbarem Vermögen sind rechnerisch bei der Deckung der Gesamtkosten zu veranschlagen, so dass es ggf. zu einer dementsprechenden Kürzung des zu bewilligenden Förderdarlehens kommt. - Nummer 4.3.3 Satz 5 verweist als Orientierung im Hinblick auf die Bemessung des Vermögens auf die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift.
	<p>2.5 Voraussetzungen für die Förderung</p>		<p>4.4 Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung</p>	
	<p>¹Die Voraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.2 ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen sowie den weiteren Bestimmungen in Nummer 4.</p>			<p>Redaktionelle Kürzung gegenüber der RL Mod NRW 2023.</p>
	<p>2.5.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen</p>		<p>4.4.1 Allgemeine Voraussetzungen</p>	
	<p>¹Die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.2 setzt voraus, dass</p>		<p>¹Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn</p>	<p>Nummer 4.4.1 nimmt - neu - die allgemeinen Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>a) das Vorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht,</p> <p>b) für ihn in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht,</p> <p>c) er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann,</p> <p>d) er nach Durchführung der Maßnahmen über eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität verfügt, die insbesondere den Zugang zu einem Freisitz umfassen soll,</p> <p>e) er je Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 35 Quadratmetern aufweist,</p> <p>f) er eine nach Wohnfläche und Anzahl der Räume nach Nummer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen vom 12. Dezember 2009 (MBl. NRW. 2010 S. 6) in der jeweils gültigen Fassung angemessene Größe für einen wohnberechtigten Haushalt umfasst und</p> <p>g) er sich in einem Gebäude mit höchstens sechs Vollgeschossen befindet oder die besonderen Voraussetzungen für die Förderung nach Nummer 2.5.2 erfüllt.</p>		<p>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).</p> <p>²Im Falle von Mietwohnungen gilt zusätzlich, dass diese nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietbar sein müssen.</p>	<p>auf. Nach § 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.</p> <p>Modernisierung von Mietwohnraum Die Modernisierung von Mietwohnraum kann nur gefördert werden, wenn dieser nach Nummer 4.4.1 Satz 2 nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. Insofern ergibt sich diesbezüglich bei der Modernisierungsförderung nichts Anderes als bei der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe dazu auch insbesondere Nummer 4.2 (Zielgruppe), Nummer 4.3 (Ziel der Förderung), die Ausnahmeregelung für Bestandsmieterinnen und -mieter in Nummer 4.3.1 Satz 3 und die Bestimmungen über die Wohnflächen im Rahmen der Modernisierungsförderung in Nummer 4.3.2.1 (Bevolligungsmiete). <p>– Dies vorausgeschickt, kann auf die bisherigen Regelungen in Nummer 2.5.1 RL Mod NRW 2023 verzichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bisheriger Buchstabe a): siehe neu Nummer 1.2 ▪ bisheriger Buchstabe b): siehe neu Nummer 1.4 ▪ bisheriger Buchstabe c): siehe neu Nummer 4.4.1 Satz 2 ▪ bisheriger Buchstabe d): siehe neu Nummern 4.4.1 Satz 1 und 4.4.3 Satz 3 ▪ bisheriger Buchstabe e): siehe neu Nummern 4.4.3 Satz 1 in Verbindung mit Nummer 2.4.6 Ziffer 3 ▪ bisheriger Buchstabe f):



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>siehe neu Nummer 4.3.2.1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bisheriger Buchstabe g): Nummer 4.4.2 <p>Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung Die Modernisierung von Wohnraum zur Selbstnutzung kann nur gefördert werden, wenn dieser nach Nummer 4.4.1 Satz 1 die Ziele nach § 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW erfüllt: Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.</p>
			<p>4.4.2 Geschossigkeit bei Mietwohnraum</p>	
			<p>¹Abweichend von Nummer 2.4.2 können in Gemeinden aller Mietniveaus in bestehenden Wohngebäuden mit höchstens sechs Vollgeschossen bis zu 100 Prozent der Wohnungen öffentlich-gefördert modernisiert werden.</p> <p>²Die Förderung von Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen 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.</p>	<p>Nummer 4.4.2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 2.5.1 Buchstabe g) in Verbindung mit Nummer 2.5.2 RL Mod NRW 2023 auf.</p> <p>Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber der RL Mod NRW 2023 ergeben sich nur insoweit, als zur Förderung höhergeschossiger Gebäude kein Bewirtschaftungskonzept mehr vorzulegen ist.</p>
			<p>4.4.3 Wohnqualitäten und Grundrisse bei Mietwohnraum</p>	
			<p>¹Nummer 2.4.6 gilt entsprechend.</p> <p>²Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen.</p> <p>³Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen.</p>	<p>Nummer 4.4.3 nimmt die Vorschriften über Wohnqualitäten und Grundrisse im Falle einer Modernisierungsförderung von Mietwohnraum auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Über den Verweis in Satz 1 werden die Regelungen über die Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.4.6 in Bezug genommen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.4.3 Satz 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 2.5.1 Buchstabe d) erster Halbsatz RL Mod NRW 2023 auf. – Nummer 4.4.3 Satz 3 berücksichtigt den Regelungsinhalt aus Nummer 2.5.1 Buchstabe d) zweiter Halbsatz RL Mod NRW 2023 und stellt das Anbringen eines Freisitzes unter den Vorbehalt, dass dieses technisch wie rechtlich im Falle des Nichtvorhandenseins möglich ist.
	<p>4.2.2 Fördervoraussetzungen</p>		<p>4.4.4 Energetische Mindestanforderungen</p>	
	<p>¹Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.2 soll mindestens zum Erreichen des Standards „Effizienzhaus 100“ nach dem Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ führen.</p> <p>²Dies gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 sowie für denkmalgeschützte Gebäude.</p> <p>³Sofern für energetische Einzelmaßnahmen im Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 9. Dezember 2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils geltenden Fassung technische Mindestanforderungen festgelegt sind, sind diese zu erfüllen.</p> <p>⁴Die Einhaltung der energetischen Anforderungen an das Wohngebäude oder an die geförderte Einzelmaßnahme ist durch Ausstellungsberechtigte</p>		<p>¹Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen.</p> <p>²Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu führen.</p> <p><u>³Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden.</u></p> <p>⁴Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen.</p>	<p>Nummer 4.4.4 nimmt die energetischen Mindestanforderungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen auf (bisher: Nummer 4.2.2 RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.4.4 Satz 1 sieht - allgemein - für Modernisierungsmaßnahmen vor, dass diese durch Fachunternehmen auszuführen sind (bisher: Nummer 4.2.2 Sätze 5 und 6 RL Mod NRW 2023). – Nummer 4.4.4 Satz 2 schreibt für Mietwohngebäude vor, dass diese mindestens den BEG Effizienzhaus 100 Standard zu erreichen haben (bisher: Nummer 4.2.2 Satz 1 RL Mod NRW 2023). – Nummer 4.4.4 Satz 3 sieht - neu - für denkmalgeschützte Mietobjekte vor, dass diese den BEG Effizienzhaus Denkmal Standard zu erfüllen haben. – Nummer 4.4.4 Satz 4 schreibt für energetische Einzelmaßnahmen vor, dass diese die technischen Anforderungen nach der Richtlinie des



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>für Energieausweise nach § 88 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung zu bestätigen.</p> <p>⁵Maßnahmen nach Nummer 4.2 sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen.</p> <p>⁶Dies ist zu belegen durch Unternehmererklärung nach § 96 des Gebäudeenergiegesetzes in der Form der Anlage 2 der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 782) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>⁷Für 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 2.4.2.3 im Antragsverfahren vorzulegen.</p>		<p>⁵Nicht förderfähig sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen.</p> <p>⁶Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H₂-ready“) <u>oder erneuerbare Gase</u> vorbereitet sind.</p>	<p>Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Bundesförderung für effiziente Gebäude“– Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 21. Dezember 2023 (BAnz AT 29.12.2023 B1) zu erfüllen haben (siehe auch zu Nummer 1.2 „Baurechtliche Anforderungen).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Regelung in Nummer 4.2.2 Satz 4 RL Mod NRW 2023 wird in die neue Nummer 4.4.4.1 („Nachweis der Energieeffizienz“) versetzt. Siehe dort. – Nummer 4.4.4 Satz 5 nimmt einen Förderausschluss für die Förderung von Ölheizungen sowie von Nachtstromspeicherheizungen auf (bisher: Nummer 4.2.3 Satz 2 RL Mod NRW 2023). – Nummer 4.4.4 Satz 6 ermöglicht die Förderung von Gasheizungen unter den Bedingungen des GEG, sprich, wenn diese erneuerbare Gase aufnehmen können, sind diese förderfähig. – Die bisherige Regelung in Nummer 4.2.2 Satz 7 RL Mod NRW 2023 wurde in die neue Nummer 4.4.4.2 überführt. Siehe dort.
			<p>4.4.4.1 Nachweis der Energieeffizienz</p>	
			<p>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.</p> <p><u>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.</u></p>	<p>Nummer 4.4.4.1 nimmt neu die Vorschriften über den Nachweis der Energieeffizienz auf. Diese waren bisher in Nummer 4.2.2 Satz 4 RL Mod NRW 2023 geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.4.4.1 Satz 1 regelt wie bisher, dass die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch Ausstellungsberechtigte nach GEG zu bestätigen sind. – Nummer 4.4.4.1 Satz 2 sieht neu für die Einhaltung der Mindestanforderungen für energetische Einzelmaßnahmen vor, dass diese



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				durch die Bewilligungsbehörde auf der Grundlage von Angaben des ausführenden Fachunternehmens festgestellt werden.
			4.4.4.2 Berechnung von Energiebedarfs- und Treibhausgasminderung	
			Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO ₂ -Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung nach Nummer 4.3.2.1.1 im Antragsverfahren vorzulegen.	Nummer 4.4.4.2 sieht - insofern unverändert zu Nummer 4.2.2 Satz 7 RL Mod NRW 2023 - vor, dass für Mietwohngebäude Berechnungen nach den Vorgaben des GEG im Hinblick auf den Primärenergiebedarf, den Endenergiebedarf und die CO ₂ -Emissionen vorzunehmen und der Bewilligungsbehörde vorzulegen sind.
	2.2 Gegenstand der Förderung		4.4.5 Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen	
	¹ Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen, b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren, d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen, e) den Schutz vor Einbruch verbessern, f) bestehenden Wohnraum ändern und		¹ Förderfähig sind die <u>Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die</u> 1. <u>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, Leerrohrverkabelung für Elektromobilität, nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),</u> 2. <u>Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,</u> 3. <u>Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,</u> 4. <u>das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum</u>	Nummer 4.4.5 nimmt eine Aufzählung von (beispielhaften) Modernisierungsmaßnahmen für Mietwohnraum auf, die die gesetzliche Definition in § 8 Absatz 5 WFNG NRW erfüllen. – Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 1 sieht wie bisher in Nummer 2.2 Satz 1 Buchstabe a) RL Mod NRW 2023 solche Modernisierungsmaßnahmen als förderfähig an, die den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen. Beispielhaft werden in der Aufzählung die Verbesserung der Barrierefreiheit (bisher: Nummer 2.2 Satz 1 Buchstabe c) RL Mod NRW 2023), die Verbesserung des Einbruchschutzes (bisher: Nummer 2.2. Satz 1 Buchstabe e) RL Mod NRW 2023) auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen, die das Sicherheitsempfinden verbessern genannt. Gegenüber der RL Mod NRW 2023 werden - neu - die Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, die Leerrohrverkabelung für Elektromobilität sowie die nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs als förderfähige Maßnahmen im Rahmen der Modernisierungsförderung für Mietwohnungen aufgenommen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>g) <i>ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.</i></p> <p>[...]</p>		<p><u>aufgewertet wird und</u></p> <p>5. <u>Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.</u></p> <p><u>²Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten oder im Falle von Mietwohnraum auch Quartierskonzepte, gefördert werden.</u></p> <p>³Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz 5 Satz 2 WFNG NRW).</p> <p>⁴Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.</p> <p>⁵Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 2 beinhaltet - wie bisher - Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen und/oder das Klima schützen. – Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 3 beinhaltet - neu - auch Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen sollen. – Nummer 4.4.5 Satz 1 Nummer 4 sieht - wie bisher in Nummer 2.2 Satz 1 Buchstabe g) RL Mod NRW 2023 - im Falle von Mietwohnraum eine Aufwertung des Wohnumfeldes als förderfähige Maßnahme an. – Sofern durch eine Modernisierungsmaßnahme neuer Wohnraum durch Um- und Ausbau des vorhandenen Wohngebäudes geschaffen werden soll, unterliegt dies einer Förderfähigkeit im Rahmen der Modernisierungsförderung (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5). – Zu Nummer 4.4.5 Satz 2: Ziel der Modernisierungsförderung für Mietwohnraum im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist es, dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden und der Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig - unter Einschluss von Maßnahmen der Energie- und/oder der Wassereinsparung - erhöht werden kann. <p>Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen sichert auf der eine Seite Investitionen ab und sorgt auf der anderen Seite für eine Bezahlbarkeit nach der Modernisierung.</p> <p>Sofern Beratungsleistungen zur Realisierung der Modernisierungsmaßnahme erforderlich sind, können diese im Zusammenhang mit der Maßnahme als solches gefördert werden.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>Gegenüber der bisherigen Fassung (Nummern 4.2.3 Satz 1 Buchstabe g) und 4.7.2 Buchstabe g) RL Mod NRW 2023) erfolgt eine redaktionelle Kürzung.</p> <p>– Nummer 4.4.5 Sätze 3 bis 5 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 4.8 RL Mod NRW 2023 auf.</p>
	<p>4.8 Sonstige Instandsetzungen</p>			
	<p>¹Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.</p> <p>²Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.</p>			Die bisherige Nummer 4.8 RL Mod NRW 2023 wurde sachlogisch in die Nummer 4.4.5 Sätze 4 bis 6 versetzt. Siehe dort.
	<p>4.7.2 Fördergegenstände (Auszug)</p>			
	<p>Gefördert werden folgende Maßnahmen: [...]</p> <p>g) das Erstellen von Quartierskonzepten, beispielsweise für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.</p>			Die bisherige Nummer 4.7.2 RL Mod NRW 2023 wurde sachlogisch in die Nummer 4.4.5 Satz 3 versetzt. Siehe dort.
			<p>4.4.5.1 Installation von Photovoltaik</p>	
			<p><u>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.</u></p> <p><u>²Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batterimanagementsystem.</u></p>	<p>Nummer 4.4.5.1 nimmt im Rahmen der „förderfähigen Maßnahmen“ Regelungen über die Installation von Photovoltaikanlagen auf.</p> <p>Hinweis: Die mit der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vorgesehene Solaranlagenpflicht (§ 42a) gilt bei der Neuerrichtung von Wohngebäude, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird. Im Falle der vollständigen Erneuerung der Dachhaut greift die Pflicht, wenn diese nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird.</p>
			<p>4.4.5.2</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p><u>Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit</u></p> <p>¹<u>Gefördert 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: VV TB NRW).</u></p> <p>²<u>Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen.</u></p> <p>³<u>Dabei 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.</u></p> <p>⁴<u>Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.</u></p> <p>⁵<u>Dabei ist die Modernisierung von Badezimmern nur förderfähig als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung.</u></p> <p>⁶<u>Dafür sind bodengleiche Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich.</u></p> <p>⁷<u>Ohne bodengleichen Duschplatz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.</u></p> <p>⁸<u>Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von höchstens zwei Zentimetern.</u></p> <p>⁹<u>Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgetauscht wird.</u></p>	<p>Nummer 4.4.5.2 nimmt im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen Ausführungen zur Förderfähigkeit von Maßnahmen für ein Mehr Barrierefreiheit im Rahmen der „förderfähigen Maßnahmen“ auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Modernisierungsmaßnahme im Bestand können solche Maßnahmen gefördert werden, die zu einer nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Bestand führen. Nummer 4.4.5.2 Satz 1 verweist insofern auf die BauO NRW 2018 und die sie unterlegende VV TB (siehe auch zu Nummer 1.2 „Baurechtliche Anforderungen“). – Klarstellend sieht Nummer 4.4.5.2 Satz 2 vor, dass auch nur einzelne Maßnahmen, die die VV TB enthält, zur Umsetzung gelangen können. – Nichtsdestotrotz ist sicherzustellen, dass es zu einer Verbesserung der Barrierefreiheit - sofern entsprechende Maßnahmen öffentlich gefördert werden sollen - kommt (Nummer 4.4.5.2 Satz 3). Hierbei sind bautechnische Belange genauso zu berücksichtigen wie ein ggf. unverhältnismäßig hoher Aufwand, der im Rahmen der Bewirtschaftung sich als nicht wirtschaftlich darstellt. – Nummer 4.4.5.2 Satz 4 sieht daher vor, dass die Bewilligungsbehörde letztlich über die Zulässigkeit entscheidet. – Nummer 4.4.5.2 Sätze 5 bis 7 treffen Regelungen über die Modernisierung von Badezimmern. Diese werden aufgenommen, da aus der Praxis hierzu zahlreiche Fragen gestellt wurden. – Nummer 4.4.5.2 Sätze 8 bis 9 beinhalten klarstellende Vorschriften im Falle der Modernisierung von Türen.
			<p><u>4.4.5.3 Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau</u></p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p><u>¹Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung.</u> 2. <u>zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder</u> 3. <u>zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.</u> <p><u>²Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.4.5.3 Satz 1 unterlegt die förderfähige Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau von bestehenden Wohnraum. – Nummer 4.4.5.3 Satz 2 regelt klarstellend, dass bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Anbau, Aufstockung oder durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden immer Neubauförderkonditionen gewährt werden.
	<p>5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>		<p>4.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
	<p>5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze</p>		<p>4.5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze</p>	
	<p>¹Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-nebenkosten.</p> <p>²Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 200 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim.</p> <p>³Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p> <p>⁴Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).</p>		<p>¹Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Bau-nebenkosten.</p> <p>²Das Darlehen beträgt höchstens bis zu <u>220 000</u> Euro pro Wohnung oder Eigenheim.</p> <p>³Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p> <p>⁴Darlehensbeträge unter 5 000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.5.1 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 5.1 RL Mod NRW 2023. – In Nummer 4.5.1 Satz 2 wird die Darlehenshöchstgrenze auf 220 000 Euro (bisher: 200 000 Euro) angehoben. Durch die weitere Anhebung werden Baukostensteigerungen berücksichtigt. – Nummer 4.5.1 Satz 3 beinhaltet wie bisher in Nummer 5.1 Satz 3 eine Berechnungsregel für das Gesamtdarlehen. – Nummer 4.5.1 Satz 4 sieht wie bisher in Nummer 5.1 Satz 4 eine Bagatellgrenze für die Förderung vor.
	<p>5.2 Mehrfache Förderung</p>		<p>4.5.2 Mehrfache Förderung</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>¹Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden.</p> <p>²Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 2.4.1, 2.4.2 oder 3.3 zu vereinbaren.</p>		<p>¹Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden.</p> <p>²Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 4.3 zu vereinbaren.</p>	<p>Nummer 4.5.2 entspricht - bis auf Folgeänderungen aus der geänderten Nummerierung - der bisherigen Regelung in Nummer 5.2 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber der RL Mod NRW 2023 ergeben sich daraus nicht.</p>
	<p>5.3 Berechnung der Förderdarlehen</p>		<p>4.5.3 Berechnung der Förderdarlehen</p>	
	<p>¹Der Förderzusage sind die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben.</p> <p>²Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten.</p> <p>⁴Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, so sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen.</p> <p>⁵Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen (Kostennachweisprüfung nach Nummer 6.6.2).</p> <p>⁶Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.</p>		<p>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.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>⁵Die nachträgliche Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen.</p>	<p>Nummer 4.5.3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 5.3 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber der RL Mod NRW 2023 ergeben sich daraus nicht.</p>
	<p>5.4 Bedingungen der Förderdarlehen</p>		<p>4.5.4 Bedingungen der Förderdarlehen</p>	
	<p>Die Förderdarlehen werden zu nachfolgenden Bedingungen bewilligt.</p>			<p>Redaktionelle Kürzung gegenüber der RL Mod NRW 2023.</p>
	<p>5.4.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge</p>		<p>4.5.4.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>¹Die Förderdarlehen sind für die Dauer von fünf Jahren ab Leistungsbeginn mit null Prozent und anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent zu verzinsen.</p> <p>²Nach Ablauf der Zweckbindung werden Förderdarlehen für Mietwohnraum nach Nummer 2 marktüblich verzinst.</p> <p>³Förderdarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum nach Nummer 3 werden nach Ablauf der Zweckbindung mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB und jeweils nach weiteren zehn Jahren angepasst auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes verzinst.</p> <p>⁴Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 6.3 zu zahlen.</p>		<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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 Basiszinssatzes verzinst wird.</p> <p>³Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.</p>	<p>Nummer 4.5.4.1 nimmt die Vorschriften über die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge im Rahmen der Modernisierungsförderung auf (bisher: Nummer 5.4.1 RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.5.4.1 Satz 1 nimmt dabei die Grundregeln über die Verzinsung der Förderdarlehen auf - unabhängig davon, ob die Modernisierungsförderung für Mietwohnraum oder für Wohnraum zur Selbstnutzung eingesetzt wird. – Nummer 4.5.4.1 Satz 2 bestimmt dazu abweichende Regelungen für die Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber Nummer 5.4.1 Satz 3 RL Mod NRW 2023 ergeben sich dadurch nicht. – Nummer 4.5.4.1 Satz 3 ist unverändert zu Nummer 5.4.1 Satz 4 RL Mod NRW 2023.
	<p>5.4.2 Tilgungsnachlass</p>		<p>4.5.4.2 Tilgungsnachlass</p>	
	<p>¹Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass gewährt.</p> <p>²Der Tilgungsnachlass beträgt</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe A und b) 15 Prozent bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe B. <p>³Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.</p> <p>⁴Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der</p>		<p>¹Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass gewährt.</p> <p>²Der Tilgungsnachlass beträgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>³Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn von dem bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.</p> <p>⁴Werden Maßnahmen oder Standards, die der Gewährung von Tilgungsnachlässen bei der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so wird der</p>	<p>Nummer 4.5.4.2 beinhaltet die Regelungen über Tilgungsnachlässe im Rahmen der Modernisierungsförderung (bisher: Nummer 5.4.2 RL Mod NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 5.4.2 RL Mod NRW 2023 ergeben sich keine materiell-rechtlichen Änderungen. – Nummer 4.5.4.2 Satz 4 enthält – vergleichbar der Regelung in Nummer 10.6.2 Satz 4 – Regelungen zur Kürzung bei Nichteinhaltung der Fördervoraussetzungen und deckt sich mit der Prüfung der Bezugsfertigkeit.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.		insgesamt bewilligte Tilgungsnachlass im Zuge der Kostennachweisprüfung entsprechend gekürzt.	
	5.4.2.1 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 85“		4.5.4.2.1 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für Energieeffizienz	
	Es wird ein um 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 85“ erreicht.		<p>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 BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erreicht.</p> <p>²Ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass wird gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt wird.</p> <p>³Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard).</p> <p>⁴In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.</p>	<p>Nummer 4.5.4.2.1 nimmt - neu gebündelt - die bisherigen Regelungen aus den Nummer 5.4.2.1 bis 5.4.2.4 auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 4.5.4.2.1 Satz 1 sieht vor, dass sich der Tilgungsnachlass aus Nummer 4.5.4.2 um jeweils weitere 5 Prozentpunkte in Abhängigkeit des BEG Effizienzhaus Standards erhöht. – Sofern das Gebäude nach der Modernisierung den Netto-Null-Standard erreicht, sieht die Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 die entsprechenden Regelungen im Hinblick auf einen weiteren Tilgungsnachlass sowie über die Nachweisführung vor.
	5.4.2.2 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 70“			
	Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 70“ erreicht.			Die bisherige Nummer 5.4.2.2 RL Mod NRW 2023 findet sich nun gebündelt in Nummer 4.5.4.2.1 Satz 1. Siehe dort.
	5.4.2.3 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 55“			
	Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn das Wohngebäude in Folge der Modernisierung mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ erreicht.			Die bisherige Nummer 5.4.2.3 RL Mod NRW 2023 findet sich nun gebündelt in Nummer 4.5.4.2.1 Satz 1. Siehe dort.
	5.4.2.4			



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	Zusätzlicher Tilgungsnachlass für energetischen Netto-Null-Standard			
	Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.			Die bisherige Nummer 5.4.2.4 RL Mod NRW 2023 findet sich nun gebündelt in Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4. Siehe dort.
	5.4.2.5 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen		4.5.4.2.2 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für ökologisches Dämmen	
	¹ Es wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. ² Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.		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.	Nummer 4.5.4.2.2 entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung aus Nummer 5.4.2.5 RL Mod NRW 2023.
	5.4.2.6 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung		4.5.4.2.3 Zusätzlicher Tilgungsnachlass für 30-jährige Zweckbindung	
	¹ Bei der Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2 wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.		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.	Nummer 4.5.4.2.3 entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung aus Nummer 5.4.2.5 RL Mod NRW 2023.
	5.4.2.7 Erhöhter Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad		4.5.4.2.4 Erhöhter Tilgungsnachlass für ein Mehr an Barrierefreiheit	
	¹ Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird besonders unterstützt. ² Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau		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.	Nummer 4.5.4.2.4 entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung aus Nummer 5.4.2.7 RL Mod NRW 2023. Es erfolgt eine redaktionelle Straffung.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	von Barrieren nach Nummer 4.3 entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. ³ Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.4.2.1 bis Nummer 5.4.2.6 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.		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.	
	5.4.3 Tilgung		4.5.4.3 Tilgung	
	Das Förderdarlehen ist mit jährlich zwei Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.		Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.	Nummer 4.5.4.3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 5.4.3 RL Mod NRW 2023.
	5.4.4 Fälligkeit		4.5.4.4 Fälligkeit	
	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zu entrichten.		Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.	Nummer 4.5.4.4 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 5.4.4 RL Mod NRW 2023.
		5 Förderung von selbst genutztem Wohneigentum		Die bisherige Nummer 5 WFB NRW 2023 wurde in die Nummer 3 überführt.
		6 Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende	5 Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende	
		6.1 Gegenstand der Förderung	5.1 Gegenstand der Förderung	
		¹ Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze für Auszubildende und Studierende a) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder b) im Sinne von § 555b BGB modernisiert werden. ² Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend. ³ Als Modernisierung nach Satz 1 Buchstabe b) gelten auch Instandsetzungsmaßnahmen, die durch	¹ Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze <u>und Gemeinschaftsräume</u> 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. <u>nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.</u> ² Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend.	Nummer 5.1. nimmt - wie bisher Nummer 6.1. WFB NRW 2023 - die Gegenstände möglicher Förderungen im Zusammenhang mit Auszubildenden- oder Studierendenwohnen auf. - In Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1 werden - klarstellend - die Gemeinschaftsflächen in den Gegenstand der Förderung aufgenommen. - Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 entspricht redaktionell angepasst der bisherigen Regelung aus Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) WFB NRW 2023. - Nummer 5.1. Satz 2 nimmt einen Verweis zur Definition des wesentlichen Bauaufwandes, wie er in den Regelungen über die Förderung



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden.</p> <p>⁴Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.</p>	<p><u>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.</u></p>	<p>von Mietwohnraum enthalten ist, auf: „Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.“</p> <p>- Nummer 5.1 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 6.4 Satz 2 WFB NRW 2023.</p>
		<p>6.2 Zielgruppe</p>	<p>5.2 Zielgruppe</p>	
		<p>¹Förderungen nach Nummer 6 sollen gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen.</p> <p>²§ 13 Absatz 1 WFNG NRW findet dabei keine Anwendung.</p>	<p>¹Die öffentliche Förderung nach Nummer 5 soll nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen.</p> <p>²§ 13 Absatz 1 WFNG NRW findet dabei keine Anwendung.</p>	<p>Nummer 5.2 definiert wie bisher Nummer 6.2 WFB NRW 2023 die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung für Auszubildende und Studierende. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich nicht.</p>
		<p>6.3 Ziel der Förderung</p>	<p>5.3 Ziel der Förderung</p>	
		<p>¹Für geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet.</p> <p>²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnplätze</p> <p>a) bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und</p> <p>b) bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) wahlweise 25 oder 30 Jahre.</p> <p>³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p>	<p>¹Für öffentlich-geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet.</p> <p>²Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Wohnplätze</p> <p>1. bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) wahlweise 25, 30, 35 oder 40 Jahre und</p> <p>2. bei Modernisierungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) wahlweise 25 oder 30 Jahre.</p> <p>³Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p>	<p>Nummer 5.3 ist gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 6.3 WFB NRW 2023 materiell-rechtlich unverändert.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze beziehungsweise nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt.</p> <p>⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.</p> <p>⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.</p> <p>⁷Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend.</p> <p>⁸Auf Antrag kann entsprechend den Regelungen in Nummern 2.3.1.3 und 2.3.1.4 eine Bindungsverlängerung bewilligt werden.</p>	<p>⁴Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze oder den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen folgt.</p> <p>⁵Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.</p> <p>⁶§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.</p> <p>⁷Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 gelten entsprechend.</p> <p>⁸Auf Antrag kann eine Bindungsverlängerung (Nummer 8.2 und 8.3) bewilligt werden.</p>	
		<p>6.3.1 Belegungsbindung</p>	<p>5.3.1 Belegungsbindung</p>	
		<p>¹Die geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen.</p> <p>²Der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen</p> <p>a) bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und</p> <p>b) bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.</p> <p>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.</p>	<p>¹Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen.</p> <p>²Der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung ist die Wohnberechtigung in der Regel nachzuweisen</p> <p>1. bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und</p> <p>2. bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.</p> <p>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.</p>	<p>Nummer 5.3.1 ist gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 6.3.1 WFB NRW 2023 materiellrechtlich unverändert.</p>
		<p>6.3.2 Mietbindung</p>	<p>5.3.2 Mietbindung</p>	
		<p>¹In der Förderzusage wird je gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige</p>	<p>¹In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus</p>	<p>Nummer 5.3.2 ist gegenüber den bisherigen Regelungen in Nummer 6.3.2 WFB NRW 2023 materiellrechtlich unverändert.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>zulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete nach Nummer 6.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 6.3.2.2 zusammensetzt.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.</p>	<p>der Bewilligungsmiete nach Nummer 5.3.2.1 sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen nach Nummer 5.3.2.2 zusammensetzt.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen.</p>	
		<p>6.3.2.1 Bewilligungsmiete</p>	<p>5.3.2.1 Bewilligungsmiete</p>	
		<p>¹Die monatliche Bewilligungsmiete je gefördertem Wohnplatz beträgt höchstens</p> <p>a) in Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 je Wohnplatz 195 Euro</p> <p>b) in Gemeinden mit Mietniveau M 4 je Wohnplatz 200 Euro und</p> <p>c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster je Wohnplatz 210 Euro.</p> <p>²Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle in der Anlage.</p>	<p>¹Die monatliche Bewilligungsmiete beträgt höchstens</p> <p>1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 210 Euro</p> <p>2. in Kommunen mit Mietniveau M4 je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 220 Euro und</p> <p>3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) je öffentlich-gefördertem Wohnplatz 230 Euro.</p> <p>²Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus M1 bis M4 ergibt sich aus der Anlage.</p>	<p>Nummer 5.3.2.1 nimmt die Regelungen für die Bewilligungsmieten im Rahmen der Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die monatlichen Bewilligungsmieten werden in den dargestellten Mietniveaus erhöht. – Weitere materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich gegenüber der bisherigen Nummer 6.3.2.1 WFB NRW 2023 nicht.
		<p>6.3.2.2 Mietvertragliche Nebenleistungen</p>	<p>5.3.2.2 Mietvertragliche Nebenleistungen</p>	
		<p>6.3.2.2.1 Einbaumöbel</p>		
		<p>Für die Erstausrüstung der Wohnplätze mit Einbaumöbeln darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Wohnplatz erhoben werden.</p>	<p>¹Für die Erstausrüstung der Wohnplätze <u>und Gemeinschaftsräume</u> mit Einbaumöbeln darf je Wohnplatz monatlich ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro <u>und für die Versorgung mit Internet ein Zuschlag in Höhe von bis zu 20 Euro</u> erhoben werden.</p>	<p>In Nummer 5.3.2.2 werden die bisherigen Regelungen aus Nummer 6.3.2.2.1 und 6.3.2.2.2 WFB NRW 2023 in einer Nummer zusammengeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.3.2.2 Satz 1 sieht mietvertragliche Nebenleistungen vor: Gegenüber den WFB NRW 2023 wird die Versorgung mit Internet als Standardleistung neu aufgenommen; bisher waren hierfür Ausnahmeanträge zu stellen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				Zudem erfolgt eine redaktionelle Klarstellung, dass die Ausstattung der Gemeinschaftsräume über die Miete refinanziert werden kann.
		6.3.2.2.2 Weitere mietvertragliche Nebenleistungen		
		¹ Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.	² Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.	– Nummer 5.3.2.2 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 6.3.2.2.2 WFB NRW 2023; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
		6.3.2.3 Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen	5.3.2.3 Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen	
		¹ Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent. ² Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete 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.	¹ Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 Prozent. ² Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Bewilligungsmiete 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.	Nummer 5.3.2.3 nimmt wie bisher in Nummer 6.3.2.3 WFB NRW 2023 Regelungen über die Erhöhung der höchstzulässigen Miete auf. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 sind damit nicht verbunden.
		6.3.2.4 Betriebskosten	5.3.2.4 Betriebskosten	
		¹ Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.	¹ Neben der höchstzulässigen Miete darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.	Nummer 5.3.2.4 nimmt die Regelungen über die Betriebskosten und die Heizkosten auf (bisher: 6.3.2.4 WFB NRW 2023). Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 ergeben sich nicht.
		6.3.2.5 Besondere Regelungen bei Förderungen der Modernisierung	5.3.2.5 Besondere Regelungen bei der Modernisierungsförderung	
		¹ Bei einer Förderung der Modernisierung gemäß Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) muss die Bewilligungsmiete je Wohnplatz die	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.	Nummer 5.3.2.5 nimmt die besonderen Regelungen für den Fall einer Modernisierungsförderung auf (bisher: Nummer 6.3.2.5 WFB NRW 2023).



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Bewilligungsmiete nach Nummer 6.3.2.1 um mindestens 10 Prozent unterschreiten.</p> <p>²Die Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der modernisierten Wohnplätze fest.</p> <p>³Die Nummern 6.3.2.2, 6.3.2.3 und 6.3.2.4 gelten entsprechend.</p>	<p>²Die Höhe der Unterschreitung legt die Bewilligungsbehörde in Abhängigkeit von der Qualität der modernisierten Wohnplätze fest.</p> <p>³Die Nummern 5.3.2.2 bis 5.3.2.4 gelten entsprechend.</p>	<p>Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 ergeben sich nicht.</p>
		<p>6.3.2.6 Befristung von Mietverhältnissen</p>	<p>5.3.2.6 Befristung von Mietverhältnissen</p>	
		<p>¹Mietverhältnisse für nach Nummer 6 geförderte Wohnplätze können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.</p>	<p>Mietverhältnisse für öffentlich-geförderte Wohnplätze, die an Auszubildende und Studierende zu überlassen sind, können nach den Vorgaben des BGB befristet werden.</p>	<p>Nummer 5.3.2.6 beinhaltet wie bisher in Nummer 6.3.2.6 WFB NRW 2023 die Regelung über die Befristung der Mietverhältnisse im Falle von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende. Materiell-rechtliche Änderungen ergeben dadurch gegenüber den WFB NRW 2023 nicht.</p>
			<p>5.3.2.7 Zwischenvermietung</p>	
			<p><u>¹Eine Zwischenvermietung von öffentlich-geförderten Wohnplätzen ist zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden.</u></p> <p><u>²Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.</u></p>	<p>Nummer 5.3.2.7 wird neu in die Förderrichtlinie aufgenommen: Die Zwischenvermietung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende war bisher im Wege der Ausnahme zu beantragen.</p>
		<p>6.4 Voraussetzungen für die Förderung</p>	<p>5.4 Voraussetzungen für die Förderung</p>	
			<p>5.4.1 Allgemeine Voraussetzungen</p>	
		<p>¹Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.</p> <p>²Soweit vormals für den Bau oder für eine Modernisierung der Wohnplätze Fördermittel bewilligt wurden, müssen diese vollständig vor Maßnahmenbeginn zurückgezahlt werden.</p>	<p>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.</p> <p>²Es können Gebäude mit bis zu 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.</p>	<p>Nummer 5.4.1 nimmt die Voraussetzungen für die Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende auf (bisher: Nummer 6.4 WFB NRW 2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.4.1 Satz 1 verweist im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen auf Teile des Regelwerks für die Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2). – Nummer 5.4.1 Satz 2 übernimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.3 Satz 1



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>WFB NRW 2023 in die allgemeinen Voraussetzungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die bisherige Regelung in Nummer 6.4 Satz 2 WFB NRW 2023 wurde in die Nummer 5.1 Satz 3 versetzt; materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich daraus gegenüber den WFB NRW 2023 nicht.
		6.4.1 Städtebauliche Qualitäten		
		¹ Ergänzend zu Nummer 4.1 werden Wohnplätze nur gefördert, wenn das Vorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr liegt-		Die bisherige Nummer 6.4.1 WFB NRW 2023 wird in die Nummer 5.4.3 (Adressbildung und Erschließung) überführt. Siehe dort.
		6.4.2 Geschossigkeit		
		¹ Nummer 4.2 Satz 3 gilt nicht für Gebäude, die ausschließlich Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende enthalten.		Die bisherige Nummer 6.4.2 WFB NRW 2023 kann entfallen, da in Nummer 5.4.1 Satz 1 auf die Regelungen über die Förderung von Mietwohnraum (dort: Nummer 2.4.2) verwiesen wird.
		6.4.3 Adressbildung und Erschließung	5.4.2 Adressbildung und Erschließung	
		¹ Gefördert werden nur Gebäude mit höchstens 60 Wohnplätzen an einem Hauseingang. ² Dabei zählen Wohnplätze in Wohngemeinschaften je Person.	Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer 2.4.4 Sätze 1 und 3 entsprechend anzuwenden.	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.4.3 Satz 1 sieht die Anwendung von Teilen der Nummer 2.4.4 vor: Auch für Wohnheime für Auszubildende und Studierende gilt, dass die Baukörper grundsätzlich so zu platzieren sind, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sowie Treppenhäuser und Gangerschließungen natürlich zu belichten und zu belüften sind. – Die bisherige Nummer 6.4.3 Satz 1 WFB NRW 2023 wird in die allgemeinen Voraussetzungen nach Nummer 5.4.1 Satz 2 versetzt. – Die bisherige Nummer 6.4.3 Satz 2 WFB NRW 2023 entfällt, weil Selbstverständliches keiner besonderen Erläuterung bedarf.
		6.4.4 Wohnumfeld		



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Je Wohnplatz soll mindestens ein Fahrradstellplatz errichtet werden. ²Abstellanlagen für Fahrräder mit mehr als zehn Plätzen sollen einen Witterungsschutz erhalten.</p>		<p>Die bisherige Regelung in Nummer 6.4.4 kann ersatzlos entfallen: Nummer 1.8 stellt klar, dass an öffentliche-geförderte Wohnungsvorhaben keine anderen Anforderungen zu stellen sind als an frei-finanzierte. Insofern ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (einschließlich der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder) anzuwenden. Sofern Gemeinden eigene Stellplatzsatzungen haben, gehen diese dem Landesrecht vor.</p>
		<p>6.4.5 Wohnqualität und Grundrisse</p>	<p>5.4.3 Wohnqualitäten und Grundrisse</p>	
		<p>¹Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.</p> <p>²In Gebäuden mit Wohnplätzen für Auszubildende oder Studierende sind Waschräume und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.</p>	<p>¹Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden.</p> <p>²Ein Wohnplatz für eine Person soll jeweils einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen sowie einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten.</p> <p>³Der Individualbereich soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten.</p> <p>⁴Darin nicht enthalten ist die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist.</p> <p>⁵Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten.</p> <p>⁶Die Wohngemeinschaften sind mit Badezimmern für bis zu drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person zu errichten.</p> <p>⁷Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.</p> <p>⁸Für Auszubildende und Studierende sind Gemeinschaftsräume vorzusehen.</p> <p>⁹Gemeinschaftsräume können in Form von Lern- o-</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.4.4 Satz 1 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.5 Satz 1 WFB NRW 2023 auf. – Nummer 5.4.4 Sätze 2 bis 4 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.5.1 WFB NRW 2023 („Individualwohnplätze“) auf. Der Begriff „Individualwohnplatz“ wird dabei durch die Begrifflichkeit „Wohnplatz für eine Person“ ersetzt. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden. – Nummer 5.4.4 Sätze 5 und 6 beinhalten die bisherigen Regelungen aus Nummer 6.4.5.2 WFB NRW 2023 mit redaktionellen Änderungen: Aus dem bisherigen Begriff „Sanitär-raum“ wird „Badezimmer“ und die bisherige Regelung, dass ein Sanitär-raum für zwei bis drei Personen zu errichten ist, wird dahingehend geändert, dass ein Badezimmer für bis zu drei Personen für Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft zu errichten ist. – Nummer 5.4.4 Satz 7 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.5.4 Satz 2 WFB NRW 2023 auf und definiert die Größe von Duschplätzen in Badezimmern. – Nummer 5.4.4 Sätze 8 bis 10 beinhalten die Vorgaben für die Gemeinschaftsräume im Hinblick auf die Wohnqualität und Grundrisse (bisher: Nummer 6.4.5.3 WFB NRW 2023).



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p>der Spielräumen, Gemeinschaftsküchen oder Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren sind.</p> <p>¹⁰Gemeinschaftsräume müssen im Umfang von mindestens einem Quadratmeter je Wohnplatz errichtet werden, sie müssen jedoch insgesamt einen Umfang von 100 Quadratmetern nicht überschreiten.</p>	<p>Nummer 5.4.4 Satz 8 beinhaltet den Grundsatz, dass Gemeinschaftsräume vorzusehen sind. Auf die bisherige Regelung in Nummer 6.4.5.3 Satz 2 WFB NRW 2023, die vorsah, dass Gemeinschaftsräume nicht in Kellerräumen liegen dürfen, wird verzichtet.</p> <p>– Nummer 5.4.4 Sätze 9 und 10 beinhaltet den bisherigen Regelungsumfang aus Nummer 6.4.5.3 Sätze 3 und 4 WFB NRW 2023.</p>
		6.4.5.1 Individualwohnplätze		
		<p>¹Individualwohnplätze sollen jeweils einen Individualraum zum Wohnen, Schlafen und Lernen sowie einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten.</p> <p>²Der Individualraum soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten.</p> <p>³Darin nicht enthalten ist die Fläche der Kochgelegenheit, auch wenn diese nicht baulich getrennt ist.</p>		Die bisherige Nummer 6.4.5.1 WFB NRW 2023 wird in die Nummer 5.4.4 „Wohnqualitäten und Grundrisse“ überführt. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den WFB NRW 2023 nicht verbunden.
		6.4.5.2 Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft		
		<p>¹Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sollen einen Individualraum zum Wohnen, Schlafen und Studieren von mindestens 14 Quadratmetern je Person erhalten.</p> <p>²Die Wohngemeinschaften sind mit Sanitärräumen für je zwei bis drei Personen sowie einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person zu errichten.</p>		Die bisherige Nummer 6.4.5.2 WFB NRW 2023 wird in die Nummer 5.4.4 „Wohnqualitäten und Grundrisse“ überführt. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den WFB NRW 2023 nicht verbunden.
		6.4.5.3 Gemeinschaftsraumfläche		
		<p>¹Zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner ist zusätzlich zu den Wohnplätzen Gemeinschaftsraumfläche vorzusehen.</p> <p>²Diese darf nicht im Kellergeschoss liegen.</p> <p>³Gemeinschaftsraumfläche kann auch in Form von Lernräumen oder Spielräumen,</p>		<p>Die bisherige Nummer 6.4.5.3 WFB NRW 2023 wird in die Nummer 5.4.4 „Wohnqualitäten und Grundrisse“ überführt.</p> <p>Auf die bisherige Regelung in Nummer 6.4.5.3 Satz 2 WFB NRW 2023, die vorsah, dass Gemeinschaftsräume nicht in Kellerräumen liegen dürfen, wird verzichtet.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Gemeinschaftsküchen oder Ähnlichem errichtet werden, die entsprechend zu möblieren ist.</p> <p>⁴Die Gemeinschaftsraumfläche muss mindestens einen Quadratmeter je Wohnplatz betragen, sie muss jedoch insgesamt 100 Quadratmeter nicht überschreiten.</p>		<p>Weitere materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den WFB NRW 2023 nicht verbunden.</p>
		<p>6.4.5.4 Barrierefreiheit</p>		
		<p>¹Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Nummer 4.6.2 zu erfüllen.</p> <p>²Für die Duschplätze gilt eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.</p>		<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.4.5.4 Satz 1 WFB NRW 2023 kann insoweit entfallen, als das die Vorschriften aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden sind. – Nummer 6.4.5.4 Satz 2 WFB NRW 2023 wird in die Nummer 5.4.4 Satz 7 überführt. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
		<p>6.4.6 Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung</p>	<p>5.4.4 Abweichende Fördervoraussetzungen bei Nutzungsänderung und Modernisierung</p>	
		<p>6.4.6.1 Nutzungsänderung</p>	<p>5.4.4.1 Nutzungsänderung</p>	
		<p>¹Bei Förderungen gemäß Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) durch Nutzungsänderung kann mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums eine Abweichung von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 6.4.3 und 6.4.5 zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.</p>	<p>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.</p>	<p>Nummer 5.4.5.1 übernimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.6.1 WFB NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.</p>
		<p>6.4.6.2 Modernisierung</p>	<p>5.4.4.2 Modernisierung</p>	
		<p>¹Bei Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) sollen der Gebrauchswert der Wohnplätze und die Energieeffizienz nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und das Wohnumfeld verbessert werden.</p>	<p>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.</p> <p>²Die Voraussetzungen für die Förderung nach den Nummern 2.4.1 bis 2.4.6 und 5.4 gelten nicht.</p>	<p>Nummer 5.4.5.2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 6.4.6.2 Satz 1 WFB NRW 2023 auf und beinhaltet die Ziele, wie sie in § 8 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW benannt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.4.4.2 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 6.3.6.2 Satz 1 WFB NRW 2023.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Die geförderten Gebäude müssen mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 erfüllen.</p> <p>³Die Voraussetzungen für die Förderung nach Nummern 6.4 und 4 gelten nicht.</p>	<p>³Die geförderten Gebäude müssen mindestens die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 100 Standard erfüllen.</p> <p>⁴Nummer 4.4.4 gilt entsprechend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.4.4.2 Satz 2 übernimmt den bisherigen Regelungstatbestand - unter Anpassung der Verweise - aus Nummer 6.4.6.2 Satz 3 WFB NRW 2023. – Nummer 5.4.5.2 Satz 3 sieht - wie bisher Nummer 6.4.6.2 Satz 2 WFB NRW 2023 - vor, dass bei einer Modernisierungsmaßnahme mindestens die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 100 Standard erfüllt werden müssen. – Nummer 5.4.4.2 Satz 4 verweist auf die einschlägigen Regelungen in Nummer 4.4.4 „Energetische Mindestanforderungen“ im Rahmen der Modernisierungsförderung.
		<p>6.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	<p>5.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
		<p>6.5.1 Grunddarlehen</p>	<p>5.5.1 Grunddarlehen</p>	
		<p>¹Für die Neuschaffung von Wohnplätzen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) werden je nach Standort des geförderten Wohnheims folgende Grunddarlehen bewilligt.</p> <p>²Das Grunddarlehen beträgt für jeden Individualwohnplatz sowie den jeweils ersten Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft:</p> <p>a) in Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 82000 Euro,</p> <p>b) in Gemeinden mit Mietniveau M 4 8860 Euro und</p> <p>c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 92300 Euro.</p> <p>³Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft</p> <p>a) in Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 um 3020 Euro,</p> <p>b) in Gemeinden mit Mietniveau M 4 um 3260 Euro und</p>	<p>¹Für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) werden je nach Standort des öffentlich-geförderten Vorhabens folgende Grunddarlehen bewilligt.</p> <p>²Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz:</p> <p>1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 <u>84 700 Euro</u>,</p> <p>2. in Kommunen mit Mietniveau M4 <u>91 300 Euro</u> und</p> <p>3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) <u>95 000 Euro</u>.</p> <p>³Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 5.4.3</p> <p>1. in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 um <u>3 120 Euro</u>,</p> <p>2. in Kommunen mit Mietniveau M4 um <u>3 360 Euro</u> und</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.5.1 Satz 1 beschreibt den Grundsatz, dass für die Neuschaffung von Wohnplätzen (Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden) ein Grunddarlehen bewilligt wird (bisher: Nummer 6.5.1 Satz 1 WFB NRW 2023). – Nummer 5.5.1 Satz 2 nimmt so dann die Werte der jeweiligen Grunddarlehen pro Wohnplatz nach Mietniveau-Stufe auf (bisher: Nummer 6.5.1 Satz 2 und 3 WFB NRW 2023). Zum einen erfolgt eine Anpassung der Grunddarlehen gegenüber den WFB NRW 2023 und zum anderen wird die bisherige Unterscheidung zwischen „Individualwohnplatz/Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft“ aufgegeben. – Die bisherige Nummer 6.5.1 Satz 4 WFB NRW 2023, welches eine Erhöhung des Grunddarlehens für zusätzliche (im Sinne: nicht geforderte Anzahl von Bädern) Bäder beinhaltete, wird aufgegeben.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster um 3400 Euro.</p> <p>⁴Für jedes weitere Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 entsprechen muss, erhöht sich das Grunddarlehen um je 7 300 Euro.</p> <p>⁵Das Grunddarlehen erhöht sich je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche nach Nummer 6.4.5.3</p> <p>a) in Gemeinden mit Mietniveau M 1 bis M 3 um 3 020 Euro</p> <p>b) in Gemeinden mit Mietniveau M 4 um 3 260 Euro und</p> <p>c) in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster um 3 400 Euro.</p>	<p>3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) um <u>3 500 Euro</u>.</p>	<p>– Nummer 5.4.4 Satz 3 beinhaltet – wie bisher Nummer 6.5.1 Satz 5 WFB NRW 2023 – die Regelung, dass sich das Grunddarlehen je m² Gemeinschaftsraumfläche um die dort genannten Werte erhöht.</p>
		<p>6.5.2 Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 und nach Nummer 2.5.10</p>	<p>5.5.2 Zusatzdarlehen</p>	
		<p>¹Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 6.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 bis 2.5.7 und nach Nummer 2.5.10 je Wohnplatz bewilligt werden.</p> <p>²In der Auslobung von Planungswettbewerben nach Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 6 als Vorgaben zu benennen.</p>	<p>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.</p> <p>²In der Auslobung von Planungswettbewerben nach Nummer 2.5.10 sind die Voraussetzungen für Förderungen nach Nummer 5 als Vorgaben zu benennen.</p>	<p>Nummer 5.5.2 verweist im Hinblick auf Zusatzdarlehen auf solche, die auch im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) gewährt werden können. Dies sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.5.2: Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten, ▪ Nummer 2.5.3: Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnqualitäten, ▪ Nummer 2.5.4 Zusatzdarlehen für Energieeffizienz, ▪ Nummer 2.5.5: Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz, ▪ Nummer 2.5.6: Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum ▪ Nummer 2.5.7: Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung und



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.5.10: Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe
		6.5.3 Modernisierung	5.5.3 Modernisierung	
		¹ Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. ² Das Darlehen beträgt bis zu 100 000 Euro je Wohnplatz. ³ Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. ⁴ Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend.	¹ Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erfolgt mit einem Förderdarlehen von höchstens 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. ² Das Darlehen beträgt bis zu <u>110 000 Euro</u> je Wohnplatz. ³ Für die Berechnung werden die Wohnplätze nach Modernisierung gezählt. ⁴ Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 2.5.2.5 gilt entsprechend.	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 5.5.3 nimmt - wie bisher in Nummer 6.5.3 WFB NRW 2023 - Regelungen über die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Falle von Wohnheimen für Auszubildende und Studierende auf. – In Nummer 5.5.3 Satz 2 wird der maximale Darlehensbetrag pro Wohnplatz entsprechend der Baukostenentwicklung angepasst.
		6.5.4 Berechnung der Förderdarlehen	5.5.4 Berechnung der Förderdarlehen	
		¹ Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. ² Sofern die förderfähige Wohnfläche maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. ³ Zur Berechnung der flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. ⁴ Das ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.	¹ Wohnplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. ² Sofern die förderfähige Wohnfläche maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze zu Grunde gelegt. ³ Zur Berechnung der flächenbezogenen Förderdarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen. ⁴ Das ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.	Nummer 5.5.4 ist unverändert zu Nummer 6.5.4 WFB NRW 2023.
		6.6 Bedingungen der Förderdarlehen	5.6 Bedingungen der Förderdarlehen	
		¹ Für Förderdarlehen nach Nummer 6.5 gelten folgende Darlehensbedingungen:		Redaktionelle Kürzung gegenüber den WFB NRW 2023.
		6.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	5.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <p>a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,</p> <p>b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und</p> <p>c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.</p> <p>²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.</p>	<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <p>1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,</p> <p>2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und</p> <p>3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.</p> <p>²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 10.3 zu zahlen.</p>	<p>– Nummer 5.6.1 nimmt unverändert zu Nummer 6.6.1 WFB NRW 2023 die Regelungen über die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge auf.</p> <p>Veränderungen in den Konditionen werden nicht vorgenommen.</p>
		<p>6.6.2 Tilgungsnachlass</p>	<p>5.6.2 Tilgungsnachlass</p>	
		<p>¹Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden in Höhe von</p> <p>a) 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,</p> <p>b) 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,</p> <p>c) 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und</p> <p>d) 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.</p> <p>²Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 Prozent bewilligt werden.</p> <p>³Bei Förderungen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen</p> <p>a) jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus Standard 85, 70 oder 55 erfüllen und</p> <p>b) um 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden gedämmt werden und bei denen</p>	<p>¹Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass bewilligt werden in Höhe von</p> <p>1. 35 Prozent bei einer Zweckbindung von 25 Jahren,</p> <p>2. 40 Prozent bei einer Zweckbindung von 30 Jahren,</p> <p>3. 45 Prozent bei einer Zweckbindung von 35 Jahren und</p> <p>4. 50 Prozent bei einer Zweckbindung von 40 Jahren.</p> <p>²Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass von 50 Prozent bewilligt werden.</p> <p>³Bei Modernisierungsförderungen (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2) erhöht sich der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen</p> <p>1. jeweils um 5 Prozentpunkte, wenn die Gebäude den jeweils besseren BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard erfüllen und</p> <p>2. um weitere 5 Prozentpunkte für Gebäude, deren Außenfassaden nach Nummer 4.5.4.2.2</p>	<p>Nummer 5.6.2 beinhaltet die Regelungen über die Tilgungsnachlässe (bisher: 6.6.2 WFB NRW 2023).</p> <p>– Nummer 5.6.2 Satz 1 ist unverändert zu der bisherigen Bestimmung in Nummer 6.6.2 Satz 1 WFB NRW 2023.</p> <p>– Nummer 5.6.2 Satz 2 entspricht - redaktionell gekürzt - der bisherigen Regelung aus Nummer 6.6.2 Satz 2 WFB NRW 2023.</p> <p>– Nummer 5.6.2 Satz 3 nimmt die Vorgaben über den Tilgungsnachlass im Falle einer Modernisierungsförderung auf: Buchstabe a) ist unverändert zur bisherigen Regelung in Nummer 6.6.2 Satz 3 Buchstabe a) WFB NRW 2023. Buchstabe b) wird redaktionell gekürzt und es erfolgt ein Verweis auf die Nummer 4.5.4.2.2 im Rahmen der Modernisierungsförderung. Nach der Nummer bleiben Perimeterdämmungen im Kellerbereich und im Sockelbereich bei der Berechnung des Tilgungsdarlehens unberücksichtigt. In der Folge kann die bisherige Regelung in Nummer 6.6.2 Satz 4 WFB NRW 2023 entfallen.</p> <p>– In Nummer 5.6.2 Sätze 4 und 5 sind - außer einer Verweisanpassung - unverändert zu den WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden. ⁴ Perimeterdämmungen im Kellerbereich und im Sockelbereich bleiben dabei unberücksichtigt. ⁵ Nummer 2.5.4 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend. ⁶ Der Tilgungsnachlass ist auf zwei Nachkommastellen zu runden und wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.	gedämmt werden. 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.	
		6.6.3 Tilgung	5.6.3 Tilgung	
		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.	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.	Nummer 5.6.3 ist unverändert zu Nummer 6.6.3 WFB NRW 2023.
		6.6.4 Fälligkeit	5.6.4 Fälligkeit	
		¹ Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.	Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.	Nummer 5.6.4 ist unverändert zu Nummer 6.6.4 WFB NRW 2023.
		6.7 Qualifizierung von Fördervorhaben	5.7 Qualifizierung von Fördervorhaben	
		¹ Maßnahmen nach a) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe a) mit mehr als 80 Wohnplätzen oder b) Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe b) sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium frühzeitig zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.	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.	Nummer 5.7 nimmt wie bisher Vorschriften über die Vorlage bestimmter Bauvorhaben bei dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen auf. Es werden redaktionelle Änderungen zur Erhöhung der Lesbarkeit durchgeführt; materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den WFB NRW 2023 nicht verbunden.
		3 Förderung von Gruppenwohnungen (Cluster-	6 Förderung von Gruppenwohnungen	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		Wohnungen)		
		3.1 Gegenstand der Förderung	6.1 Gegenstand der Förderung	
		<p>¹Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat.</p> <p>²Gruppenwohnungen müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen.</p> <p>³Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.</p>	<p>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.</p> <p>²Diese müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen.</p> <p>³Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) maßgeblichen Bestimmungen, soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.</p>	<p>Nummer 6.1 nimmt - wie bisher Nummer 3.1 WFB NRW 2023 - Regelungen über den Gegenstand der Förderung bei Gruppenwohnungen auf und verweist insbesondere auf das Gelten von Vorschriften aus der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2).</p>
		3.2 Zielgruppe	6.2 Zielgruppe	
		<p>Gruppenwohnungen werden grundsätzlich für alle Wohnungssuchenden gefördert, insbesondere aber für Auszubildende, Studierende, ältere, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder besonders schutzbedürftige, vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.</p>	<p>Nummer 2.2 gilt entsprechend.</p>	<p>– Nummer 6.2 verweist im Hinblick auf die „Zielgruppe“ neu auf die Bestimmung in Nummer 2.2:</p> <p>Allgemein gilt (über Nummer 1.1.1 Satz 2), dass 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, durch die öffentliche Wohnraumförderung unterstützt werden. Insofern braucht es an dieser Stelle keine erneute Benennung (bisher: Nummer 3.2 WFB NRW 2023).</p> <p>Nummer 2.2 sieht vor, dass öffentlich-geförderter Mietwohnraum zweckzubinden ist für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).
		3.3 Ziel der Förderung	6.3 Ziel der Förderung	
		3.3.1 Belegungsbindung	6.3.1 Belegungsbindung	
		Eine Gruppenwohnung ist wahlweise nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur an Personen der Einkommensgruppe B zu überlassen.	Nummer 2.3.1.1 gilt entsprechend.	Nummer 6.3.1 verweist im Hinblick auf die Belegungsbindung auf die Regelungen über die Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2). Nummer 2.3.1 beinhaltet zum einen in Nummer 2.3.1.1 die Vorschriften über die Belegungsbindung sowie in Nummer 2.3.1.2 die Vorschriften über die Ersatzwohnungen.
		3.3.2 Mietbindung	6.3.2 Mietbindung	
		3.3.2.1 Miete	6.3.2.1 Miete	
		<p>¹Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den individuellen Wohnbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen.</p> <p>²Die Höhe der Miete richtet sich nach Nummer 2.3.2 und bemisst sich nach den gemäß Nummer 3.5.1 förderfähigen Wohnflächen.</p> <p>³Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen.</p> <p>⁴Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.</p>	<p>¹Die oder der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über den Individualbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen.</p> <p>²Die Höhe der Miete richtet sich nach Nummer 2.3.2.1 und bemisst sich nach den förderfähigen Wohnflächen nach Nummer 2.5.1.</p> <p>³Die Miete für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen <u>und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete.</u></p> <p>⁴Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.3.2.1 beinhaltet die Regelungen über die Miete in Gruppenwohnungen bzw. Clusterwohnungen (bisher: Nummer 3.3.2.1 WFB NRW 2023). – Nummer 6.3.2.1 Satz 1 ist unverändert zu Nummer 3.3.2.1 Satz 1 WFB NRW 2023. – Nummer 6.3.2.1 Satz 2 verweist im Hinblick auf die Höhe der Miete auf die Vorschrift für die Förderung von Mietwohnraum in Nummer 2.3.2.1. Im Hinblick auf die förderfähige Wohnfläche kann neu auf Nummer 2.5.1 Satz 4 ff. verwiesen werden. – Nummer 6.3.2.1 Satz 3 beinhaltet im ersten Halbsatz die bisherige Regelung aus Nummer 3.3.2.1 Satz 3 WFB NRW 2023. Neu wird geregelt, dass sich die Miete für die Gemeinschaftsfläche nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete richtet - auch, wenn die Gruppenwohnung/Clusterwohnung für Berechtigte der Einkommensgruppe B zweckgebunden wird.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				– Nummer 6.3.2.1 Satz 4 bestimmt, wie bisher in Nummer 3.3.2.1 Satz 4 WFB NRW 2023, dass bei der Berechnung der Miete für die Gemeinschaftsfläche die maximale Belegung zu Grunde zu legen ist.
		3.3.2.2 Einbaumöbel	6.3.2.2 Ausstattung	
		Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Appartement erhoben werden.	Für die Erstaussattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Individualbereich erhoben werden.	Nummer 6.3.2.2 regelt - wie bisher - die Zulässigkeit einer mietvertraglichen Nebenleistung für „Einbaumöbel“. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 sind damit nicht verbunden.
		3.3.2.3 Zwischenvermietung	6.3.2.3 Zwischenvermietung	
		¹ Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. ² Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.	¹ Die Zwischenvermietung einer Gruppenwohnung, beispielsweise an einen Verein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder einen caritativen Träger, ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter übertragen werden. ² Insbesondere darf keine höhere Miete als die in der Förderzusage festgelegte Bewilligungsmiete vereinbart werden.	Nummer 6.3.2.3 beinhaltet die bisherigen Vorschriften aus Nummer 3.3.2.3 WFB NRW 2023; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
		3.4 Voraussetzungen für die Förderung	6.4 Voraussetzungen für die Förderung	
			6.4.1 Allgemeine Voraussetzungen	
		¹ Ergänzend zu Nummer 2.4 sind besondere Wohnqualitäten in den Gruppenwohnungen sicherzustellen. ² Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein. ³ In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. ⁴ In einem Konzept sind sowohl Planungen für eine	¹ Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 6.1 ergeben sich aus den Bestimmungen in Nummer 2.4 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.	Nummer 6.4.1 nimmt die allgemeinen Voraussetzungen für die Förderung von Gruppenwohnungen auf. – Nummer 6.4.1 Satz 1 ordnet das Gelten der Bestimmungen aus Nummer 2.4 (Voraussetzungen für die Förderung) für die Förderung von Mietwohnraum an. Demnach gilt auch für Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen, dass eine Förderung nur dann in Betracht kommt, wenn der Wohnraum nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. Sollen in einem Gebäude neben öffent-



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>nachhaltige Nutzung bei veränderter Belegung als auch Art und Umfang der gegebenenfalls angebotenen Betreuung darzustellen.</p> <p>⁵Für alle Gruppenwohnungen sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden WTG genannt), 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 WTG DVO genannt) einzuhalten.</p> <p>⁶Davon ausgenommen sind Gruppenwohnungen für Auszubildende und Studierende oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren.</p>	<p>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.</p>	<p>lich-geförderten Wohnungen auch nicht öffentlich geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein.</p> <p>Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.</p> <p>– Die bisherigen beschränkenden Vorschriften aus Nummer 3.4 Sätze 2 bis 4 WFB NRW 2023 entfallen ersatzlos:</p> <p>Beispiel: In einer Clusterwohnung bleiben die Vorteile einer Wohngemeinschaft erhalten, die Begegnung und Austausch fördern. Die Gemeinschaftsflächen sind Teil des Konzepts und richtet sich an eine Mieterschaft, die prinzipiell an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben interessiert sind. Somit kann Clusterwohnen ein Lösungsansatz gegen die zunehmende Vereinsamung in der Gesellschaft sein.</p> <p>Die bisherige Regelung in Nummer 3.4 Satz 3 WFB NRW 2023, dass im Umfeld nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen dürfen, wird aufgegeben. Je nach Art der Gruppenwohnung/Clusterwohnung (beispielsweise für Lebensältere oder für Frauen oder Männer, die Gewalt erfahren haben) macht diese Einschränkung keinen Sinn.</p> <p>Die Vorlage eines Konzeptes, wie sie bisher in Nummer 3.4 Satz 4 WFB NRW 2023 vorgesehen war, kann ebenfalls entfallen. Weitaus überwiegend handelt es sich bei Bauherrschaften, die in Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen investieren, um gemeinnützige Anbieterinnen und Anbieter, die bereits in anderen Verfahren entsprechende Konzepte vorzulegen haben und die auch dort geprüft werden. Aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass entsprechende Wohnkonzepte nachhaltig am Markt benötigt werden. Insofern werden die</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>Bewilligungsbehörden von der Entgegennahme und Prüfung der bisher benötigten Konzepte entlastet.</p> <p>Unverändert bleibt es die Aufgabe der Bewilligungsbehörde im Falle eines Förderinteresses für den Bereich „Gruppenwohnung/Clusterwohnung“ zu prüfen, ob für diesen in sozialpolitischer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf vor Ort besteht (Nummer 1.3 „Förderfähiger Wohnraum“). Dies schließt eine Prüfung mit ein, ob die Standortwahl eines Vorhabenträgers unter Betrachtung der städtischen und/oder (teil-)räumlichen Situation zielführend ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.4.1 Satz 2 stellt eine Verknüpfung mit anbieterverantworteten Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen nach dem WTG Nordrhein-Westfalen für die dort genannten Zielgruppen her. <p>Die bisherige Beschreibung von den Regelungen des WTG in Nummer 3.4 Sätze 5 und 6 WFB NRW 2023 kann infolge der inhaltlichen Klarstellung in Nummer 6.4.1 Satz 2 entfallen, da das WTG nicht für Wohnheime von Auszubildenden oder Studierenden oder für solche Häuser gilt, welche Frauen oder Männern, die von Gewalt betroffen sind, Schutz bieten.</p>
		<p>3.4.1 Individualbereiche</p>	<p><u>6.4.2 Wohnqualitäten und Grundrisse</u></p>	
		<p>¹Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 20 Quadratmetern nicht unterschreiten.</p> <p>²Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden.</p> <p>³Gruppenwohnungen mit bis zu vier Appartements können ohne eigene Küchenzeile geplant werden, sofern die notwendigen Küchenanschlüsse in der Wand des Appartements vorgehalten werden und</p>	<p>¹Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine <u>Mindestgröße von 18 Quadratmetern</u> nicht unterschreiten.</p>	<p>Nummer 6.4.2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus den Nummer 3.4.1 und 3.4.2 WFB NRW 2023 neu strukturiert auf und führt diese unter der Überschrift „Wohnqualitäten und Grundrisse“ zusammen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.4.2 Satz 1 ersetzt die bisherige Vorschrift aus Nummer 3.4.1 Satz 1 WFB NRW 2023 und reduziert die bisherige Mindestgröße von 20 m² auf 18 m². – Nummer 6.4.2 Satz 2 führt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 3.4.1 Satz 3 und 4 WFB NRW 2023 in einem Satz zusammen und



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>jeweils eine Küchenzeile nachgerüstet werden kann.</p> <p>⁴Von einer eigenen Küchenzeile kann auch bei Gruppenwohnungen mit mehr als vier Appartements abgesehen werden, sofern die Mieterinnen und Mieter aufgrund von körperlichen oder kognitiven Einschränkungen nicht in der Lage sind, diese gefahrungsfrei zu nutzen und sofern die Nachrüstbarkeit der Küchenzeile gemäß Satz 3 gegeben ist.</p>	<p>²Sofern wegen der Bewohnerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein.</p> <p>³Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten.</p> <p>⁴Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁷Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.</p>	<p>stellt damit klar, dass, wenn es wegen der Bewohnerstruktur zu erwarten ist, die Individualbereiche nicht über eine eigene Küchenzeile verfügen müssen, wenn ansonsten die Nachrüstbarkeit derselben vorgesehen wird. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der Individualbereiche in einer Gruppenwohnung/Clusterwohnung.</p> <p>– Nummer 6.4.2 Sätze 3 bis 5 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus der Nummer 3.4.2 WFB NRW 2023 auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 6.4.2 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 3.4.2 Satz 1 WFB NRW 2023. ▪ Nummer 6.4.2 Satz 4 definiert den Grundsatz aus Nummer 3.4.2 Satz 2 WFB NRW 2023; der bisher in Nummer 3.4.2 Satz 2 WFB NRW 2023 enthaltene Rechtsverweis auf das WTG kann ersatzlos entfallen. § 27 WTG Nordrhein-Westfalen beinhaltet zwar „Anforderungen an die Wohnqualität“, aber enthält keine Ausführungen zu Gemeinschaftsflächen. Darüber hinaus ist der Anwendungsbereich des WTG „nur“ für anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistung nach Nummer 6.4.1 Satz 2 für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Personen eröffnet. ▪ Nummer 6.4.2 Satz 5 beinhaltet den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 3.4.2 Satz 3 WFB NRW 2023. <p>– Nummer 6.4.2 Sätze 6 und 7 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus der Nummer 3.4.2 Sätze 4 und 5 WFB NRW 2023 auf.</p>
		<p>3.4.2 Gemeinschaftsflächen</p>		
		<p>¹Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten.</p>		<p>Die bisherige Nummer 3.4.2 WFB NRW 2023 wird sachlogisch unter Nummer 6.4.2 „Wohnqualitäten und Grundrisse“ verortet. Siehe zu den Ausführungen dort.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein.</p> <p>³Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, sofern es ausschließlich durch Angehörige der Mieterinnen und Mieter genutzt wird sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen.</p> <p>⁴Das 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.</p> <p>⁵Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem einzelnen Appartement vorzusehen.</p>		
		<p>3.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	<p>6.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
		<p>3.5.1 Grunddarlehen</p>	<p>6.5.1 Grunddarlehen</p>	
		<p>¹Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen gemäß Nummer 2.5.1 bewilligt werden.</p> <p>²Die förderfähige und mietrelevante Fläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche zuzüglich Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen gemäß Nummer 2.5.1 Satz 6 Buchstabe c).</p>	<p>¹Für die Förderung von Gruppenwohnungen kann je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche ein Grunddarlehen nach Nummer 2.5.1 bewilligt werden.</p> <p>²Die förderfähige und mietrelevante Wohnfläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter bestehend aus dem Individualbereich zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche.</p> <p>³Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche zu gleichen Anteilen auf alle Personen umzulegen.</p> <p>⁴Der Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen richtet sich nach Nummer 2.5.1 Satz 6 Ziffer 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.5.1 verweist im Hinblick auf das Grunddarlehen auf die Bestimmungen für die Förderung von Mietwohnraum (hier in Nummer 2.5.1). – Die bisher in Nummer 3.5.1 Satz 2 WFB NRW 2023 enthaltenen Regelungen werden in Nummer 6.5.1 in die Sätze 2 bis 4 überführt. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich dadurch nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>3.5.2 Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7</p> <p>¹Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 3.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.7 bewilligt werden.</p>	<p>6.5.2 Zusatzdarlehen</p> <p>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.</p>	<p>– Nummer 6.5.2 verweist im Hinblick auf Zusatzdarlehen auf solche, die auch im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2) gewährt werden können. Dies sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.5.2: Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten, ▪ Nummer 2.5.3: Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnqualitäten, ▪ Nummer 2.5.4 Zusatzdarlehen für Energieeffizienz, ▪ Nummer 2.5.5: Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz, ▪ Nummer 2.5.6: Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum, ▪ Nummer 2.5.7: Zusatzdarlehen für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung, ▪ Nummer 2.5.9: Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften und ▪ Nummer 2.5.10: Zusatzdarlehen für Planungswettbewerbe.
		<p>3.5.3 Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen</p> <p>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 Appartement der Gruppenwohnung bewilligt werden.</p> <p>²Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen,</p>	<p>6.5.3 Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen</p> <p>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.</p> <p>²Der Entscheidung über die Förderfähigkeit des Mehraufwands sind die Kosten zugrunde zu legen,</p>	<p>– Nummer 6.5.3 beinhaltet - wie bisher Nummer 3.5.3 WFB NRW 2023 - die Möglichkeit der Gewährung eines Zusatzdarlehens für besondere Brandschutzmaßnahmen.</p> <p>– Nummer 6.5.3 Sätze 1 und 2 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 3.5.3.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt wurden.	die sich plausibel aus einem Brandschutzgutachten oder aus Kostenvoranschlägen ergeben, die im Rahmen des zu erstellenden Brandschutzkonzepts eingeholt wurden. <u>³Eine Prüfung der Inhalte des Brandschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und nicht durch die Bewilligungsbehörde.</u>	– Nummer 6.5.3 Satz 3 wird klarstellend aufgenommen. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 ergeben sich nicht.
		3.5.4 Berechnung des Förderdarlehens	6.5.4 Berechnung des Förderdarlehens	
		<p>¹Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die tatsächliche Wohn- und Gemeinschaftsfläche der Gruppenwohnung zugrunde zu legen, höchstens jedoch 50 Quadratmeter je Person.</p> <p>²Der Flächenmehrbedarf für Rollstuhlnutzende kann noch hinzuaddiert werden.</p> <p>³Dabei ist die gesamte Gemeinschaftsfläche der Wohnung durch die Anzahl der Personen zu teilen und gleichmäßig auf diese umzulegen.</p> <p>⁴Die ermittelte Gesamtfläche der Wohnung ist auf volle Quadratmeter aufzurunden.</p> <p>⁵Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p> <p>⁶Die individuellen Wohnbereiche werden wie Wohnungen gezählt.</p>	<p>¹Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu legen.</p> <p>²Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadratmeter aufzurunden.</p> <p>³Das für die gesamte Gruppenwohnung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p> <p>⁴Die Individualbereiche werden wie Wohnungen gezählt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 6.5.4 regelt die Berechnung des Förderdarlehens (bisher: Nummer 3.5.4 WFB NRW 2023). – Die bisherigen Regelungen aus Nummer 3.5.4 Sätze 1 bis 3 WFB NRW 2023 sind in die Nummer 6.5.1 Sätze 2 bis 4 überführt worden. Siehe dort. – Im Übrigen sind die Regelungen in Nummer 6.5.4 Sätze 3 bis 4 unverändert zu den bisherigen Regelungen in Nummer 3.5.4 Satz 4 bis 6 WFB NRW 2023.
		3.6 Bedingungen der Förderdarlehen	6.6 Bedingungen der Förderdarlehen	
		Für Förderdarlehen nach Nummer 3 gelten die Darlehensbedingungen nach Nummer 2.6 entsprechend.	Nummer 2.6 gilt entsprechend.	– Wie bisher, ordnet Nummer 6.6 an, dass sich die Bedingungen für die Förderdarlehen für Gruppenwohnungen/Clusterwohnungen nach den Bedingungen für die Förderung von Mietwohnraum (hier: Nummer 2.6) richten.
		7 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	7 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot	
		7.1	7.1	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Gegenstand der Förderung</p> <p>¹Gefördert wird Wohnraum in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.</p> <p>²Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnplätzen durch</p> <p>a) Neubau eines selbstständigen Gebäudes,</p> <p>b) Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder</p> <p>c) Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.</p> <p>³Maßnahmen nach Satz 2 Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn ein Neubaustandard gemäß Nummer 7.4 erreicht wird und, sofern für den Bau oder die Modernisierung des bestehenden Gebäudes Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, diese vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt wurden oder alsbald werden.</p> <p>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 SGB XI genannt).</p>	<p>Gegenstand der Förderung</p> <p>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.</p> <p>²Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnräumen durch</p> <p>1. Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) oder</p> <p>2. Modernisierung von bestehenden Einrichtungen (§ 8 Absatz 5 WFNG NRW).</p> <p>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.</p> <p>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 SGB XI genannt).</p>	<p>Nummer 7.1 nimmt den Gegenstand der Förderung für Förderungen von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.1 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung aus den WFB NRW 2023. – Nummer 7.1 Satz 2 wird redaktionell gegenüber der Fassung der WFB NRW 2023 gestrafft. – Nummer 7.1 Satz 3 nimmt den Inhalt der bisherigen Regelung aus Nummer 7.1 Satz 3 zweiter Halbsatz WFB NRW 2023 auf. – Nummer 7.1 Satz 4 entspricht der bisherigen Vorgabe aus Nummer 7.1 Satz 4 WFB NRW 2023.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		7.2 Zielgruppe	7.2 Zielgruppe	
		¹ Gefördert wird Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen.	Gefördert werden Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen.	Nummer 7.2 entspricht materiell-rechtlich der bisherigen Regelung in Nummer 7.2 WFB NRW 2023.
		7.3 Ziel der Förderung	7.3 Ziel der Förderung	
		7.3.1 Belegungsbindung	7.3.1 Belegungsbindung	
		¹ Die geförderten Wohnplätze 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. ³ Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. ⁴ Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze im Gebäude folgt.	¹ Die 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. ³ Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.3.1 Sätze 1 und 2 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 7.3.1 Satz 1 und 2 WF NRW 2023. – Nummer 7.3.1 Satz 3 verweist auf die Geltung von Nummer 2.3 Sätze 3 und 4, die Regelungen über die Zweckbindung und den Beginn der Zweckbindungsfrist beinhalten. Dadurch können die bisherigen Regelungen aus Nummer 7.3.1 Sätze 3 und 4 WFB NRW 2023 entfallen. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den WFB NRW 2023 resultieren daraus nicht.
		7.3.2 Mietbindung	7.3.2 Mietbindung	
		7.3.2.1 Zulässige Miete	7.3.2.1 Zulässige Miete	
		Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde.	¹ Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt wurde. ² Eine Kostenübernahme nach § 113 Absatz 5 Neuntes Buch Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), in der jeweils geltenden Fassung, ist zusätzlich möglich.	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.3.2.1 Satz 1 entspricht materiell-rechtlich der bisherigen Regelung in Nummer 7.3.2.1 WFB NRW 2023. – Nummer 7.3.2.1 Satz 2 wird neu aufgenommen: Für das Wohnen von Menschen mit Behinderungen kann grundsätzlich die übliche Sozialmiete und – soweit erforderlich – nach § 42a Absatz 5 SGB XII ein Aufschlag von 25 % als Miete berechnet werden. Genügt dieser Betrag nicht, um eine für die Menschen mit Behinderungen erforderliche bauliche Gestaltung der Wohnung zu refinanzieren, kann der Träger der Eingliederungshilfe verpflichtet sein, den fehlenden Anteil zusätzlich nach § 113 Absatz 5 SGB IX zu übernehmen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>7.3.2.2 Zwischenvermietung</p> <p>Werden die Wohnplätze nicht von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger betrieben (Investorenmodell), hat diese oder dieser sich zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin oder dem Betreiber keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete zu verlangen und die Zweckbindung vertraglich auf die Betreiberin oder den Betreiber zu übertragen.</p>	<p>7.3.2.2 Zwischenvermietung</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>²Insbesondere darf keine höhere als die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelte Miete verlangt werden.</u></p>	<p>Nummer 7.3.2.2 wird gegenüber der bisherigen Bestimmung in den WFB NRW 2023 auf zwei Sätze zur besseren Lesbarkeit aufgeteilt und redaktionell überarbeitet. Materie-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.</p>
		<p>7.3.3 Umnutzung</p> <p>¹Die geförderten Wohnplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten, im Fall der genehmigten Umnutzung</p> <p>a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht überschreitet,</p> <p>b) im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach Nummer 2.3.2.3 zulässigen Mietsteigerungen und</p> <p>c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.</p>	<p>7.3.3 Umnutzung</p> <p>¹Die geförderte Einrichtung darf bei Bedarf mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden.</p> <p>²Die oder der Verfügungsberechtigte ist in dem Fall in der Förderzusage zu verpflichten,</p> <p>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,</p> <p>2. im Mietvertrag maximal die Bewilligungsmiete zum Zeitpunkt der Umwandlung zu vereinbaren, zuzüglich der nach der <u>Nummer 5.3.2.3</u> zulässigen Mietsteigerungen und</p> <p>3. die Umwandlung der Einrichtung in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.</p>	<p>Nummer 7.3.3 nimmt - wie bisher - Vorschriften über die Umnutzung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen mit umfassendem Leistungsangebot auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 7.3.3 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 7.3.3 Satz 1 WFB NRW 2023. - Nummer 7.3.3 Satz 2 Nummern 1 und 3 entsprechen den bisherigen Regelungen aus den WFB NRW 2023. In Nummer 7.3.3 Satz 2 Nummer 2 erfolgt eine Änderung derart, als das im Hinblick auf die Erhöhung der höchstzulässigen Miete und Mieterhöhungen nicht mehr auf Nummer 2 (Förderung von Mietwohnraum), sondern - neu - auf Nummer 5 (Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende) verwiesen wird. Die zulässige Mieterhöhung beträgt 1,7 % statisch.
		<p>7.4 Voraussetzungen für die Förderung</p>	<p>7.4 Voraussetzungen für die Förderung</p> <p>7.4.1</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			Allgemeine Voraussetzungen Die Nummern 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7 und 4.4 gelten entsprechend.	<p>Nummer 7.4.1 nimmt die allgemeinen Voraussetzungen für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen mit umfassendem Leistungsangebot auf.</p> <p>Hierzu werden Regelungen aus anderen Förderbereichen in Bezug genommen. Hierbei handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.4.1: Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum, ▪ Nummer 2.4.4: Adressbildung und Erschließung, ▪ Nummer 2.4.5: Grünfläche und Wohnumfeld, ▪ Nummer 2.4.7: Energetische Mindestanforderungen und ▪ Nummer 4.4: Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung.
		7.4.1 Städtebauliche Qualitäten	7.4.2 Städtebauliche Qualitäten	
		¹ Die Grundstücke und Gebäude sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.	Die Einrichtungen sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.	<p>Nummer 7.4.2 nimmt - wie bisher in Nummer 7.4.1 WFB NRW 2023 - die städtebaulichen Qualitäten für Einrichtungen auf. Gegenüber der bisherigen Fassung erfolgt eine redaktionelle Straffung; eine materiell-rechtliche Änderung ist damit nicht verbunden.</p>
		7.4.2 Anzahl der Wohnplätze	7.4.3 Anzahl der Wohnräume	
		<p>¹Jede Einrichtung darf höchstens 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen.</p> <p>²Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein.</p>	<p>¹Jede Einrichtung <u>soll</u> 24 Wohnräume zuzüglich 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen.</p> <p>²An einem Standort sollen nur so viele Menschen mit Behinderungen wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind.</p>	<p>Nummer 7.4.3 nimmt Regelungen über die Anzahl der Wohnräume in Einrichtungen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 7.4.3 Satz 1 wird in Bezug auf die Anzahl der Wohnräume im Ermessen erweitert („soll“), so dass auch Einrichtungen mit mehr als 24 Wohnräumen möglich sind. - Nummer 7.4.3 Satz 2 hebt die bisherige, beschränkende Regelung in Nummer 7.4.2 Satz 2 WFB NRW 2023 auf, nach der am selben Standort oder in der näheren Umgebung kein



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>³Abweichend von Satz 1 werden Wohnplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung einer bestehenden Großanlage ist.</p> <p>⁴Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p>	<p>³Abweichend von Satz 1 werden Wohnräume grundsätzlich gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient.</p> <p>⁴Das Gesamtkonzept ist mit dem Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p>	<p>weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein soll. Die bisherige Beschränkung ist nicht sachgerecht. Entscheidendes Kriterium ist nunmehr, dass Integration und Teilhabe an dem Standort möglich sind - dass erweitert die Handlungsspielräume.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 7.4.3 Satz 3 regelt die Anpassung bestehender Einrichtungen an heutige Wohnstandards. Gegenüber der bisherigen Bestimmung in Nummer 7.4.2 Satz 3 entfällt die Vorgabe, dass dabei eine bestehende Großanlage zu verkleinern ist. Es kommt so zu einer Erweiterung der Möglichkeiten einer Modernisierung bereits bestehender Einrichtungen und zu einer Entbürokratisierung für die Bewilligungsbehörden. - Nummer 7.4.3 Satz 4 entspricht der bisherigen Regelung der WFB NRW 2023.
		<p>7.4.3 Wohnqualität und Barrierefreiheit</p>	<p>7.4.4 Wohnqualitäten und Grundrisse</p>	
		<p>¹Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO, insbesondere an die Wohnqualität gemäß § 4 Absatz 6 und § 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO sind einzuhalten.</p> <p>²Wohnplätze werden nur gefördert, wenn sie wie folgt ausgestattet sind:</p>		<p>Für die Prüfung der baulichen Qualitäten nach WTG/WTG-DVO sind die WTG-Behörden - und nicht die Bewilligungsbehörden für die öffentliche Wohnraumförderung - zuständig. Insofern entfällt die bisherige Vorgabe aus Nummer 7.4.3 WFB NRW 2023.</p>
		<p>7.4.3.1 Wohnplätze als Individualplätze</p>		
		<p>¹Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten.</p>	<p><u>¹Wohnräume können gruppenbezogen für höchstens 8 Personen je Gruppe oder ohne Bezug zu einer Gruppe errichtet werden.</u></p> <p><u>²Jedem Wohnraum ist neben dem Individualbereich nutzbare Gemeinschaftsfläche zugeordnet.</u></p> <p><u>³Jeder Individualbereich muss über einen Wohnschlafraum und ein eigenes Bad mit Toilette verfügen und mindestens 18 Quadratmeter groß sein.</u></p>	<p>Nummer 7.4.4 nimmt die Regelungen über die Wohnqualitäten und Grundrisse in Einrichtungen auf und führt die bisherigen Regelungen aus Nummer 7.4.3.1 bis 7.4.3.3 WFB NRW 2023 zusammen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 7.4.4 Satz 1 beinhaltet die bisherige Vorgabe aus Nummer 7.4.3.2 Satz 1 WFB NRW 2023. - Nummer 7.4.4 Satz 2 stellt klar, dass zu jedem Wohnraum eine nutzbare Gemeinschaftsfläche zuzuordnen ist.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>²Für die Individualplätze sind je Gebäude außerdem mindestens</p> <p>a) ein Gemeinschaftsraum,</p> <p>b) ein Vorratsraum oder Abstellraum,</p> <p>c) ein Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner und</p> <p>d) eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.</p>	<p>⁴Jedes Gebäude muss zusätzlich mindestens über</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>⁵Die Wohnräume ohne Gruppenbezug sollen zudem jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit enthalten.</p> <p>⁶Für die gruppenbezogenen Wohnräume ist eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche vorzusehen.</p> <p><u>⁷Eine Förderung von zusätzlichen Räumen, wie sie in Nummer 7.4.3.4 WFB NRW 2023 vorgesehen war, entfällt ab dem Förderjahr 2024.</u></p> <p><u>⁸Diese Fachleistungsflächen können über andere Träger refinanziert werden.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.4.4 Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 7.4.3.1 Satz 1 sowie aus Nummer 7.4.3.3 Satz 1 WFB NRW 2023 auf; für Wohnräume ohne Gruppenbezug regelt Satz 5 zudem, dass diese jeweils einen Vorraum und eine Kochgelegenheit zu enthalten haben. Die Mindestgröße des Individualbereiches entspricht der Vorgabe aus Nummer 6 über die Förderung von Gruppenwohnungen. – Nummer 7.4.4 Satz 4 entspricht - anders angeordnet - dem bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 7.4.3.1 Satz 2 WFB NRW 2023. – Nummer 7.4.4 Satz 6 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 7.4.3.2 Satz 2 Buchstabe c) WFB NRW 2023. – Nummer 7.4.4 Sätze 7 und 8 werden neu in die Bestimmungen aufgenommen: Es wird ausdrücklich klargestellt, dass eine Förderung zusätzlicher Räume („Fachleistungsflächen“) ab dem Förderjahr 2024 ausscheidet. Diese Flächen können über andere Träger refinanziert werden, so dass hierfür die öffentliche Wohnraumförderung nicht mehr in Anspruch zu nehmen ist.
		<p>7.4.3.2 Gruppenbezogene Wohnplätze</p>		
		<p>¹Gruppenbezogene Wohnplätze sollen in Wohngruppen für höchstens acht Personen gegliedert werden.</p> <p>²Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe umfasst</p> <p>a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zulässig sind,</p>		<p>Nummer 7.4.3.2 WFB NRW 2023 wurde in die Nummer 7.4.4 integriert. Siehe dort.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>b) einen Gemeinschaftsraum,</p> <p>c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,</p> <p>d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und</p> <p>e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.</p> <p>³In jedem Gebäude ist zudem eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.</p>		
		<p>7.4.3.3 Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume</p>		
		<p>¹Jeder Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 18 Quadratmeter groß sein.</p> <p>²Weder Wohnschlafräume noch Gemeinschaftsräume dürfen reine Nordlage haben.</p>		<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.4.3.3 Satz 1 WFB NRW 2023 wurde in die Nummer 7.4.4 (dort: Satz 3) - geändert - überführt. Siehe dort. – Mit der Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2024 wurde die bisherige Vorschrift im Hinblick auf die Nordlage von Wohnräumen ersatzlos aufgegeben. Da für die öffentliche Wohnraumförderung keine anderen Anforderungen als an frei finanzierte Wohnungen gestellt werden, entfällt die bisherige Regelung in Nummer 7.4.3.3 Satz 2 WFB NRW 2023 ersatzlos. Wohn-Schlafräume sowie Gemeinschaftsräume dürfen eine Nordlage haben.
		<p>7.4.3.4 Zusätzliche Räume</p>		
		<p>¹In jedem Wohngebäude können zusätzliche Räume errichtet werden, so unter anderem</p> <p>a) Verwaltungsräume wie zum Beispiel ein Einrichtungsleitungsraum, Personalraum, Besprechungsraum oder ein Besuchsraum,</p> <p>b) weitere Gemeinschaftsräume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeiträume und</p>		<ul style="list-style-type: none"> – Eine Förderung von Fachleistungsflächen, wie sie mit den Regelungen in Nummer 7.4.3.4 WFB NRW 2023 möglich war, entfällt ab dem Förderjahr 2024. Nummer 7.4.4 Sätze 7 und 8 stellen dies insoweit klar; diese Flächen können über andere Träger refinanziert werden. – Zur Abgrenzung zwischen Wohn- und Fachleistungsflächen siehe:



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende Toilettenanlagen,</p> <p>c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume oder</p> <p>d) Pflegebäder mit einer freistehenden Badewanne.</p>		<p>https://www.lwl.org/spur-download/rahmenvertrag/Anlage_U_06_04_Zuordnungsraster_Flaechen.pdf</p>
		<p>7.4.3.5 Barrierefreiheit</p>	<p>7.4.5 Barrierefreiheit</p>	
		<p>¹Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten.</p> <p>²Sofern die Wohnplätze für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit R markierten Regelungen einzuhalten.</p> <p>³Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung.</p> <p>⁴Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.</p>	<p>¹<u>Abweichend von Nummer 1.2 Satz 1 gilt für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot unabhängig von der Gebäudeklasse</u>, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist.</p> <p>²Sofern die Individualbereiche für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“ gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen.</p> <p>³Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung.</p> <p>⁴Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.</p> <p>⁵<u>Bei Modernisierungsmaßnahmen gilt Nummer 4.4.5.2 entsprechend.</u></p>	<p>Nummer 7.4.5 nimmt Regelungen über die Barrierefreiheit in Einrichtungen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.4.5 Satz 1 sieht vor, dass in Einrichtungen - abweichend zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - die Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 (ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen) einzuhalten sind. Dies gilt - ebenfalls abweichend zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - unabhängig von der Gebäudeklasse. – Nummer 7.4.5 Sätze 2 bis 4 entsprechend den bisherigen Vorgaben aus Nummer 7.4.3.5 Sätze 2 bis 4 WFB NRW 2023. – Nummer 7.4.5 Satz 5 wird neu aufgenommen und verweist im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Einrichtungen auf Nummer 4.4.5.2 („Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit“). Damit werden die Möglichkeiten zur Modernisierung erweitert.
		<p>7.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	<p>7.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung</p>	
		<p>¹Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen nach Nummer 7.1 werden folgende Förderdarlehen bewilligt:</p>		
		<p>7.5.1 Grunddarlehen</p>	<p>7.5.1 Grunddarlehen</p>	
		<p>¹Das Grunddarlehen beträgt für jeden Wohnplatz nach Nummern 7.4.3.1 und 7.4.3.2:</p>	<p>¹<u>Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das</u></p>	<p>Nummer 7.5.1 nimmt die Regelungen über das Grunddarlehen im Falle der Einrichtungsförderung</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>a) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 69 580 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 54 510 Euro für jeden barrierefreien Wohnplatz und</p> <p>b) für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstabe a) 81 190 Euro und für Maßnahmen nach Nummer 7.1 Buchstaben b) und c) 65 320 Euro für jeden Wohnplatz, der uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar ist.</p> <p>²Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen nach Nummer 7.4.3.1 Buchstabe a), 7.4.3.2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Buchstabe b) wird das Grunddarlehen um 1 730 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, höchstens um 345 000 Euro erhöht.</p> <p>³Bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Fläche der zuvor addierten Teilflächen auszugehen.</p> <p>⁴Der so ermittelte Betrag ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</p>	<p><u>Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 für barrierefreie Wohnräume 3 110 Euro</u> <u>in Kommunen mit Mietniveau M4 für barrierefreie Wohnräume 3 350 Euro</u> <u>in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) für barrierefreie Wohnräume 3 490 Euro.</u> <p>²<u>Die förderfähige Wohnfläche pro Person beträgt maximal 50 Quadratmeter bestehend aus Individual- und Gemeinschaftsflächen.</u></p> <p>³<u>Für die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnräume erhöht sie sich um 10 Quadratmeter.</u></p> <p>⁴<u>Bei der Förderung nach Nummer 7.1. Satz 2 Ziffer 2 gilt Nummer 4.5 entsprechend.</u></p>	<p>auf. Neu ist, dass die Förderung auf eine Quadratmeterförderung ab dem Förderjahr 2024 umgestellt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.5.1 Satz 1 beinhaltet die Regelungen über das Grunddarlehen im Falle einer Neuschaffung von Wohnraum durch Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden. – Nummer 7.5.1 Satz 2 stellt klar, dass die förderfähige Wohnfläche pro Person maximal 50 m² beträgt und sich aus der Individual- und der Gemeinschaftsfläche zusammensetzt. – Nummer 7.5.1 Satz 3 erhöht die förderfähige Wohnfläche - in Übereinstimmung mit Nummer 2.5.1 - für Rollstuhlfahrerinnen oder -fahrer um 10 m². – Nummer 7.5.1 Satz 4 beinhaltet sodann die Vorschriften über das Grunddarlehen im Falle einer Modernisierungsförderung: Hier kann auf die Vorschriften aus Nummer 4.5 („Art und Umfang, Höhe der Förderung“) verwiesen werden.
		<p>7.5.2 Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5</p>	<p>7.5.2 Zusatzdarlehen</p>	
		<p>¹Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach Nummern 2.5.2 bis 2.5.5 bewilligt werden.</p> <p>²Bei der Berechnung zählen die Wohnplätze wie Wohneinheiten.</p> <p>³Für das Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.4 ist auf die Summe der Quadratmeter Individualflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß Nummern 7.4.3.1 Satz 2 Buchstabe a), 7.4.3.2 Satz 2 Buchstabe b) und 7.4.3.4 Satz 2 Buchstabe b) abzustellen.</p>	<p>¹Neben dem Grunddarlehen nach Nummer 7.5.1 können Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.6 bewilligt werden.</p> <p>²Bei der Berechnung zählen die Individualbereiche wie Wohneinheiten.</p>	<p>Nummer 7.5.2 regelt die möglichen Zusatzdarlehen im Falle einer Einrichtungsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 7.5.2 verweist dazu auf die Zusatzdarlehen aus Nummer 2 („Förderung von Mietwohnraum“). Im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.5.2: Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten, ▪ Nummer 2.5.3: Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten,



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2.5.4: Zusatzdarlehen für Energieeffizienz, ▪ Nummer 2.5.5: Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz und ▪ Nummer 2.5.6: Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum. <p>– Nummer 7.5.2 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 7.5.2 Satz 2 WFB NRW 2023.</p> <p>– Die bisherige Vorschrift aus Nummer 7.5.2 Satz 3 WFB NRW 2023 kann infolge der Umstellung auf die Quadratmeter-Förderung ersatzlos entfallen.</p>
		7.5.3 Zusatzdarlehen für Pflegebäder		
		¹ Für die Schaffung von Pflegebädern nach Nummer 7.4.3.4 Buchstabe d) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 23 000 Euro je Bad bewilligt werden.		Nummer 7.5.3 WFB NRW 2023 kann infolge der Umstellung auf die Quadratmeter-Förderung und Ausschluss der Förderung von Fachleistungsflächen (siehe Nummer 7.4.4 Sätze 7 und 8) ersatzlos entfallen.
		7.5.4 Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik	7.5.3 Zusatzdarlehen für Haustechnik oder Hauselektronik	
		¹ Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 7.7 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 8 050 Euro je Gebäude zuzüglich 1 380 Euro je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.	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 <u>Zusatzdarlehen in Höhe von 1 500 Euro je Individualraum</u> in dem Gebäude bewilligt werden.	In Nummer 7.5.3 erfolgte eine Neuberechnung des möglichen Zusatzdarlehens für Haustechnik oder Hauselektronik im Falle einer öffentlichen Förderung für Einrichtungen.
			7.5.4 Berechnung des Förderdarlehens	
			¹ <u>Die gesamte Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der nutzenden Personen zu teilen und gleichmäßig auf diese umzulegen.</u> ² <u>Die ermittelte Gesamtfläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden.</u>	<p>Infolge der Umstellung der Förderung auf eine Quadratmeter-Förderung werden Nummer 7.5.4 Sätze 1 bis 3 neu in die Förderrichtlinie eingefügt.</p> <p>– Nummer 7.5.4 Satz 4 dient lediglich der Klarstellung: Ab dem Förderjahr 2024 werden Fachleistungsflächen nicht mehr aus der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<p><u>³Das für die gesamte Einrichtung ermittelte Förderdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.</u></p> <p><u>⁴Fachleistungsflächen wie Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht gefördert werden.</u></p>	<p>(siehe Nummer 7.4.4 Sätze 7 und 8), aber dennoch können (und müssen) diese in Einrichtungen errichtet werden. Deren Refinanzierung erfolgt durch andere Träger.</p>
		<p>7.6 Bedingungen der Förderdarlehen</p>	<p>7.6 Bedingungen der Förderdarlehen</p>	
		<p>¹Für Förderdarlehen nach Nummer 7 gelten folgende Darlehensbedingungen:</p>	<p>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.</p> <p>²Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung.</p>	<p>Nummer 7.6 nimmt die Vorschriften über die Bedingungen der Förderdarlehen auf. Inhaltlich werden die bisherigen Regelungen aus Nummer 7.6 bis Nummer 7.6.4 WFB NRW 2023 in nur einer Nummer zusammengezogen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 7.6 Satz 1 verweist im Hinblick auf die Darlehensbedingungen auf Nummer 2.6: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die dort enthaltenen Regelungen über „Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge“ (Nummer 2.6.1), „Tilgungsnachlass“ (Nummer 2.6.2), „Fälligkeit“ (Nummer 2.6.4) und die „Bildung von Sondereigentum“ (Nummer 2.6.5) gelten auch für Einrichtungen. <p>Ausnahme - keine Geltung von Nummer 2.6.3 („Tilgung und tilgungsfreie Anlaufjahre“) für Einrichtungen: Über Nummer 7.6 Satz 1 und 2 wird de facto die Geltung von Nummer 2.6.3 für Einrichtungen ausgeschlossen. Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.</p>
		<p>7.6.1 Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge</p>		
		<p>¹Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:</p> <p>a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,</p> <p>b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und</p>		<p>Nummer 7.6.1 WFB NRW 2023 wurde in Nummer 7.6 überführt. Siehe dort.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.</p> <p>²Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 zu zahlen.</p>		
		<p>7.6.2 Tilgungsnachlass</p>		
		<p>¹Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden:</p> <p>a) bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren auf das Grunddarlehen 35 Prozent und auf Zusatzdarlehen 50 Prozent und</p> <p>b) bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren auf das Grunddarlehen 40 Prozent und auf Zusatzdarlehen 50 Prozent.</p> <p>²Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.</p>		<p>Nummer 7.6.2 WFB NRW 2023 wurde in Nummer 7.6 überführt. Siehe dort.</p>
		<p>7.6.3 Tilgung</p>		
		<p>¹Das Förderdarlehen ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.</p>		<p>Nummer 7.6.3 WFB NRW 2023 wurde in Nummer 7.6 überführt. Siehe dort.</p>
		<p>7.6.4 Fälligkeit</p>		
		<p>Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.</p>		<p>Nummer 7.6.4 WFB NRW 2023 wurde in Nummer 7.6 überführt. Siehe dort.</p>
		<p>7.7 Sonderregelungen zum Antragsverfahren</p>	<p>7.7 Sonderregelungen zum Antragsverfahren</p>	
		<p>¹Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 8 mit nachfolgenden Besonderheiten.</p> <p>²Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p>	<p>¹Es gelten die Verfahrensregelungen der Nummer 10 mit nachfolgenden Besonderheiten.</p> <p>²Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.</p>	<p>Nummer 7.7 entspricht den bisherigen Regelungen aus Nummer 7.7 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>³Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ein Lageplan, b) vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100, c) ein Nutzungskonzept der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist, d) eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden, e) eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und f) eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt. 	<p>³Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
		<p>2.3.1.3 Bindungsverlängerung</p>	<p>8 Bindungsverlängerung für Mietwohnraum</p>	
			<p>8.1 Gegenstand der Förderung</p>	
		<p>¹Um 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Nummer 8.1 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.3.1.3 Satz 1 WFB NRW 2023.</p>
			<p>8.2</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
			<u>Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3</u>	
		<p>²Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass</p> <p>a) nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und</p> <p>b) die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt.</p> <p>³Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.</p> <p>⁴Die Bewilligungsbehörde soll spätestens 24 Monate vor Ablauf der Belegungsbindung bei der zuständigen Stelle eine Bedarfsprüfung hinsichtlich einer möglichen Bindungsverlängerung für den betroffenen Mietwohnraum veranlassen (Nummer 8.1.1 Satz 2).</p> <p>⁵Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen.</p> <p>⁶Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt wird, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin.</p> <p>⁷Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt.</p> <p>⁸Im Übrigen gilt Nummer 8 entsprechend.</p>	<p>¹Eine Bindungsverlängerung setzt voraus, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> nach Einschätzung der zuständigen Stelle weiter ein Bedarf an den Zweckbindungen besteht und die NRW.BANK die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers nach einem Antrag auf Bindungsverlängerung erneut bestätigt. <p>²Eine Bindungsverlängerung ist um weitere 10 oder 15 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen, möglich.</p> <p>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).</p> <p>⁴Zur Unterstützung der Prüfung soll die NRW.BANK die Bewilligungsbehörde spätestens 24 Monate vor Ablauf der Zweckbindung auf betroffene Förderobjekte hinweisen.</p> <p>⁵Soweit Bedarf und Geeignetheit bestätigt werden, weist die Bewilligungsbehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer auf die Möglichkeit einer Antragstellung zur Bindungsverlängerung hin.</p> <p>⁶Die Bindungsverlängerung wird durch einen Änderungsbescheid der Bewilligungsbehörde zur Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck erteilt.</p> <p>⁷Im Übrigen gilt Nummer 10 entsprechend.</p>	<p>Nummer 8.2 nimmt - neu - Regelungen über Bindungsverlängerungen in Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 auf. Dies ist systematisch sachgerecht.</p> <p>– Die Regelungen entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3.1.3 Sätze 2 bis 8 - unter redaktioneller Anpassungen von Verweisen. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.</p>
		2.3.1.4 Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+	8.3 Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>¹Abweichend zu Nummer 2.3.1.3 Satz 1 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:</p> <p>a) 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und</p> <p>b) 0 Prozent Zinsen auf das noch valutierende Förderdarlehen für einen Zeitraum von fünf Jahren sowie anschließend 0,5 Prozent Zinsen bis zum Ablauf der Bindungsverlängerung.</p> <p>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.</p> <p>³Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: BGB) bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig.</p> <p>⁴Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.</p>	<p>¹Abweichend zu Nummer 8.2 kann eine Bindungsverlängerung in Kommunen mit Mietniveau M4 und M4+ zu folgenden Konditionen bewilligt werden:</p> <p>1. 15 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 10 Jahren Bindungsverlängerung oder 20 Prozent Tilgungsnachlass auf die Restvaluta bei 15 Jahren Bindungsverlängerung und</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Für bestehende Mietverträge sind Mieterhöhungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB bis zu dieser neuen Bewilligungsmiete zulässig.</p> <p>⁴Im Übrigen gelten die Regelungen unter Nummer 2.3.2.3 entsprechend.</p>	<p>Nummer 8.3 entspricht den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3.1.4 WFB NRW 2023.</p>
<p>2 Erwerb von Zweckbindungen</p>			<p>9 Bindungserwerb</p>	
<p>2.1 Gegenstand der Förderung</p>			<p>9.1 Gegenstand der Förderung</p>	
<p>¹Förderfähig ist der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen,</p> <p>a) die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),</p>			<p>¹Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) und in den Städten mit Mietniveau 4,</p> <p>1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),</p>	<p>Im Rahmen der Neufassung der Förderrichtlinie über die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2024 wird der bisherige Erlass über den Erwerb von Zweckbindungen - in Form eines Modellversuches - in die Förderrichtlinie integriert.</p> <p>– Nummer 9.1 Satz 1 nimmt den bestehenden Regelungsinhalt aus Nummer 2.1 Satz 1 BEB</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>b) die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder</p> <p>c) deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).</p> <p>²Geförderte Wohnungen müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A nach Nummer 1.2 Satz 1 Buchstabe a WFB zweckgebunden werden.</p>			<p>2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder</p> <p>3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).</p>	<p>NRW 2022 auf. Redaktionell klargestellt wird, auf welche Städte sich der Modellversuch bezieht.</p> <p>– Die bisherige Regelung in Nummer 2.1 Satz 2 BEB NRW 2022 wird in die Nummer 9.2 „Zielgruppe“ versetzt. Siehe dort.</p>
			9.2 Zielgruppe	
			Öffentlich-geförderte Wohnungen nach Nummer 9.1 müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A zweckgebunden werden.	Nummer 9.2 nimmt - insoweit dem Aufbau dieser Förderrichtlinie folgend - die Definition der Zielgruppe auf. Inhaltlich entspricht die getroffene Regelung der bisher geltenden aus Nummer 2.1 Satz 2 BEB NRW 2022.
2.2 Förderempfängerin oder Förderempfänger				
<p>¹Förderempfängerinnen oder Förderempfänger sind natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen als Eigentümerin oder Eigentümer von Wohnraum oder sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an Wohnraum Berechtigte.</p> <p>²Die Förderung wird auf Antrag gewährt.</p> <p>³Der NRW.BANK obliegt nach Mitteilung der Bewilligungsbehörde die eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.</p>				<p>– Die bisherige Regelung in Nummer 2.2 Satz 1 BEB NRW 2022 kann ersatzlos entfallen, da § 9 Absatz 1 WFNG NRW die „Förderempfänger“ gesetzlich regelt.</p> <p>– Auch die bisherige Regelung in Nummer 2.2 Satz 2 kann ersatzlos entfallen: Die neue Nummer 10.1.2.2 regelt das Verfahren bei dem Erwerb von Bindungen.</p> <p>– Die bisherige Regelung in Nummer 2.2. Satz 3 wurde - angepasst - in die Vorgabe in Nummer 10.1.2.3 Satz 6 übernommen. Siehe dort.</p>
2.3 Ziel der Förderung			9.3 Ziel der Förderung	
<p>¹Für die geförderten Wohnungen werden eine Belegungsbindung und eine Mietbindung (Zweckbindung) begründet für einen Zeitraum von wahlweise fünf oder zehn Jahren.</p> <p>²Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.</p>			<p>¹Abweichend von Nummer 2.3 wird für die öffentlich-geförderten Wohnungen eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für einen Zeitraum von wahlweise 5 oder 10 Jahren begründet.</p> <p>²Nummer 2.3 Sätze 3, 7 und 8 gelten entsprechend.</p>	<p>Nummer 9.3 nimmt das Ziel der Förderung bei einem Erwerb von Zweckbindungen auf.</p> <p>– Nummer 9.3 Satz 1 wird abweichend für Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.3 eine Zweckbindung im Sinne einer Belegungsbindung und einer Mietbindung für wahlweise 5 oder 10 Jahre begründet. Die redaktionell überarbeitete Vorgabe entspricht materiell-</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>³Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils geförderte Wohnung</p> <p>a) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a (freie Wohnungen) mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,</p> <p>b) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b (vermietete Wohnungen) mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines der aktuellen Mieterin oder des aktuellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle folgt und</p> <p>c) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Buchstabe c (noch befristet gebundene Wohnungen) wie bei Nummer 2.3 Satz 3 Buchstabe a, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 2.3 Satz 3 Buchstabe b, sofern die Wohnungen belegt sind.</p> <p>⁴In den Fällen der Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a und Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.</p> <p>⁵Im Falle der Übertragung der geförderten Wohnung während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.</p> <p>⁶Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.</p>			<p>³Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils öffentlich-geförderte Wohnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt, 2. bei Förderungen von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines der aktuellen Mieterin oder des aktuellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle folgt und 3. bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3) wie bei Nummer 9.1 Ziffer 1, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 9.1 Ziffer 2, sofern die Wohnungen belegt sind. <p>⁴In den Fällen der Nummer 9.1 Ziffern 1 und Ziffer 2 dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen.</p>	<p>rechtlich der bisherigen Regelung aus Nummer 2.3 Satz 1 BEB NRW 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Hinblick auf das Eintreten der Zweckbindung kann auf die Regelung in Nummer 2.3 Satz 3 verwiesen werden. Der Verweis auf Nummer 2.3 Sätze 7 und 8 umfasst materiell die bisherigen Regelungen in Nummer 2.3 Sätze 5 und 6 BEB NRW 2022. Eine materiell-rechtliche Änderung gegenüber den BEB NRW 2022 ergibt sich daraus nicht. – Nummer 9.3 Sätze 3 und 4 entsprechen-redaktionell-überarbeitet - den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3 Sätze 3 und 4 BEB NRW 2022. – Die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3 Sätze 5 und 6 gehen in dem Verweis in - neu - Nummer 9.3 Satz 2 auf und können daher ersatzlos entfallen.
<p>2.3.1 Belegungsbindung</p>			<p>9.3.1 Belegungsbindung</p>	
<p>¹Die Verfügungsberechtigte 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 geförderten Wohnungen ein.</p>			<p>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 geförderten Wohnungen ein.</p>	<p>Nummer 9.3.1 nimmt - redaktionell geändert - die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.3.1 BEB NRW 2022 auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinweis:



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>²Für den Fall der Ausübung des Rechte ist die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderte Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen.</p> <p>³Die zuständigen Stellen können 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.</p> <p>⁴In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistellung abzulehnen.</p>			<p>²Für den Fall der Ausübung des Rechts ist die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderten Wohnungen einem von der zuständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen.</p> <p>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.</p> <p>⁴In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistellung abzulehnen.</p>	<p>Das Benennungs- und Besetzungsrecht ist dinglich zu sichern. An dieser Stelle wird daher nur nachrichtlich auf die Regelung in Nummer 10.8.2.1 Satz 6 verwiesen.</p>
<p>2.3.2 Miete und Mietbindung</p>			<p>9.3.2 Miete und Mietbindung</p>	
<p>¹Für die Miete und Mietbindung gilt Folgendes:</p> <p>a) Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a (freie Wohnungen) verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 und Nummer 2.3.2.5 WFB zu vereinbaren. Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach dem Runderlass „Modernisierungsförderung – RL Mod 2022“ vom 25. März 2022 (MBl. NRW. S. 272) ist ausgeschlossen.</p> <p>b) Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b (vermietete Wohnungen) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen. Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, im Folgenden BGB, bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Nummer 2.3.2 Buchstabe a, Satz 2 gilt entsprechend. Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass</p>			<p>¹Bei Förderungen von freien Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 1) verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach den Nummern 2.3.2.1 und 2.3.2.3.1 zu vereinbaren.</p> <p>²Bei Förderung von vermieteten Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 2) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen.</p> <p>³Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschriften des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden.</p> <p>⁴Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im Rah-</p>	<p>Nummer 9.3.2 nimmt die Vorschriften über die Miete und Mieterhöhungen im Falle des Erwerbs von Zweckbindungen auf. Gegenüber der bisher geltenden Fassung in Nummer 2.3.2 BEB NRW 2022 wird die Lesbarkeit der Regelungen erhöht.</p> <p>– Nummer 9.3.2 Satz 1 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 2.3.2 Satz 1 Buchstabe a) BEB NRW 2022 auf. Bei freien Wohnungen verpflichten sich die Verfügungsberechtigten mit erstmaligem Mietvertragsbeginn die festgesetzte Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 dieser Richtlinie (WFB NRW 2022: Nummer 2.3.2.1) zu vereinbaren. Die BEB NRW 2022 enthielten ferner einen Verweis auf die Nummer 2.3.2.5 WFB NRW 2022 („Mieterhöhungen und Art der Mietbindung“). Vor dem Hintergrund der seit den WFB NRW 2023 vorgenommenen Änderungen ist an dieser Stelle - ab dem Förderjahr 2024 - auf den Regelungsinhalt zu Nummer 2.3.2.3.1 („Erhöhung der höchstzulässigen Miete“) zu verweisen.</p> <p>Der weitere Regelungsinhalt aus Nummer 2.3.2 Satz 1 Buchstabe a) BEB NRW 2022, nach</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>die bestehende Miete im Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.</p> <p>c) Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe c (noch befristet gebundene Wohnungen) ist Nummer 2.3.2 Buchstabe a anzuwenden, sofern die Wohnungen frei sind, und Nummer 2.3.2 Buchstabe b, sofern die Wohnungen belegt sind. Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.</p> <p>*Neben der Bewilligungsmiete dürfen die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kaution) gemäß § 551 BGB erhoben werden.</p> <p>*Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben.</p> <p>*Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.</p>			<p>men der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.</p> <p>⁵Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen (Nummer 9.1 Ziffer 3), die frei sind, ist Satz 1 anzuwenden; sofern die Wohnungen belegt sind, sind die Sätze 2 bis 4 anzuwenden.</p> <p>⁶Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.</p> <p><u>⁷Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4 ist für alle Varianten von Nummer 9.3 Satz 2 Ziffern 1 bis 3 ausgeschlossen.</u></p> <p>⁸Nummer 2.3.2.3.4 gilt entsprechend.</p>	<p>der eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen ist, wurde neu in die Nummer 9.3.2 Satz 7 überführt und damit – für alle Formen des Erwerbs der Zweckbindung – ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 9.3.2 Sätze 2 bis 4 nehmen den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 2.3.2 Buchstabe b) BEB NRW 2022 auf. Materiellrechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Der Ausschluss von Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen findet sich allgemeingültig in Nummer 9.3.2 Satz 7. – Nummer 9.3.2 Sätze 5 und 6 entsprechend der bisherigen Regelung aus Nummer 2.3.2 Buchstabe c) BEB NRW 2022. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen, die frei sind, greifen die Regelungen aus Nummer 9.3.2 Satz 1 - inklusive der Regelungen über die Bewilligungsmiete und die Erhöhung der höchstzulässigen Miete (Nummer 9.3.2 Satz 5 erster Halbsatz). ▪ Bei Förderungen von noch befristet gebundenen Wohnungen, die belegt sind, sind hingegen die Vorgaben aus Nummer 9.3.2 Sätze 2 bis 4 anzuwenden. Die im Mietvertrag festgesetzte Miete kann maximal bis zur Bewilligungsmiete - im Rahmen der Vorschriften des BGB - erhöht werden. ▪ Nummer 9.3.2 Satz 6 entspricht für die Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden, der bisherigen Bestimmung aus den BEB NRW 2022. – Nummer 9.3.2 Satz 7 regelt - insofern für alle Erwerbsvarianten neu - den Ausschluss von Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 9.3.2 Satz 8 verweist im Hinblick auf die Umlage der Betriebskosten und der Sicherheitsleistung sowie auf die bisherigen Regelungsinhalte zu Genossenschaften auf Nummer 2.3.2.3.4. Damit kann der bisherige Regelungsinhalt aus den BEB NRW 2022 ersatzlos entfallen. Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.
2.4 Voraussetzungen für die Förderung			9.4 Voraussetzungen für die Förderung	
2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung			9.4.1 Allgemeine Voraussetzungen	
<p>¹Die Förderung von Wohnungen nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass</p> <p>a) sie im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde liegen,</p> <p>b) für sie ein Bedarf hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Lage unter Vermeidung von einseitigen Bewohnerstrukturen besteht,</p> <p>c) sie zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a) beziehungsweise zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten im Sinne von Nummer 2.2 belegt sind (Nummer 2.1 Satz 1 Buchstaben b und c) und</p> <p>d) sie nach Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur dauernden Wohnungsverorgung geeignet sind.</p> <p>²Zu fördernde Wohnungen sollen über eine Gasetagen- oder Zentralheizung, über Isolierverglasung und Freisitze verfügen.</p>			<p>¹Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Wohnungen</p> <p>1. zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb sechs Monaten frei werden (Nummer 9.1 Ziffer 1) oder zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten im Sinne von Nummer 9.2 belegt sind (Nummer 9.1 Ziffern 2 und 3) und</p> <p>2. die Anforderungen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) erfüllen.</p> <p>²Zusätzlich sollen sie über einen Freisitz verfügen.</p>	<p>Nummer 9.4.1 nimmt die allgemeinen Voraussetzungen für den Erwerb von Zweckbindungen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 9.4.1 Satz 1 benennt zwei Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen: <p>Ziffer 1 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 2.4.1 Satz 1 Buchstabe c) BEB NRW 2022.</p> <p>Über die neue Nummer 9.4.1 Satz 1 Ziffer 2 wird eine Verknüpfung zum Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen hergestellt: Das Wohnraumstärkungsgesetz enthält Mindestanforderungen an den Wohnraum.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Infolge von Nummer 9.4.1. Satz 1 Ziffer 2 kann Nummer 9.4.1 Satz 2 auf die Vorgabe verkürzt werden, dass die Wohnungen über einen Freisitz verfügen sollen. – Die bisherige Nummer 2.4.1 Buchstabe a) BEB NRW 2022 wird aufgegeben: Damit vergrößert sich der Handlungsspielraum. – Die bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.1 Satz 1 Buchstabe b) BEB NRW 2022 kann entfallen, da Nummer 1.4 Ziffer 2 für alle Fördergegenstände der öffentlichen Wohnraumförderung regelt, dass nur solcher Wohnraum förderfähig ist, für den in sozialpolitischer und wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht -



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				dies gilt mithin auch für den Erwerb von Zweckbindungen.
2.4.2 Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)			9.4.2 Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)	
<p>¹Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig.</p> <p>²Die Wohnungen müssen mindestens die Förder Voraussetzungen nach Nummer 2.4.1 erfüllen.</p> <p>³Kontingente können gebildet werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind.</p> <p>⁴Eine völlige Identität oder identische Adresse ist nicht erforderlich.</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abzustimmen, um im Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.</p> <p>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.</p>			<p>¹Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig.</p> <p>²Die Wohnungen müssen mindestens die Förder Voraussetzungen nach Nummer 9.4.1 erfüllen.</p> <p>³Kontingente können gebildet werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind.</p> <p>⁴Eine völlige Identität oder identische Adresse ist nicht erforderlich.</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen, um im Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.</p> <p>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.</p>	<p>Nummer 9.4.2 beinhaltet die Regelungen für den Erwerb einer Vielzahl von Wohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 9.4.2 Sätze 1 bis 4 sowie 6 entsprechen den bisherigen Regelungen aus Nummer 2.4.2 Sätze 1 bis 4 und 6 BEB NRW 2022. – Aufgrund der bisherigen Überschaubarkeit des Erwerbs von Zweckbindungen erfolgt in Satz 5 eine Änderung derart, dass sich die Bewilligungsbehörden bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem Ministerium abstimmen. Eine Abstimmung zwischen Bewilligungsbehörde und der landeseigenen Förderbank ist - im Gegensatz zu den BEB NRW 2022 - nicht mehr erforderlich. Das Ministerium übernimmt insoweit die erforderliche Abstimmung. Damit soll für die Bewilligungsbehörde eine Entlastung im Verfahren bewirkt werden.
2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung			9.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung	
<p>¹Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss.</p> <p>²Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.</p>			<p>¹Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss.</p> <p>²Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.</p>	Nummer 9.5 ist unverändert zu Nummer 2.5 BEB NRW 2022.
2.5.1 Freie Wohnungen			9.5.1 Freie Wohnungen	
¹ Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro und			Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau	Die Nummern 9.5.1 bis 9.5.3 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen in den Nummern 2.5.1 bis 2.5.3 BEB NRW 2022.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.			4“ 2,00 Euro.	
2.5.2 Vermietete Wohnungen			9.5.2 Vermietete Wohnungen	
¹ Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 3,00 Euro und für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.			Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4 +) 3,00 Euro und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.	Die Nummern 9.5.1 bis 9.5.3 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen in den Nummern 2.5.1 bis 2.5.3 BEB NRW 2022.
2.5.3 Noch befristet gebundene Wohnungen			9.5.3 Noch befristet gebundene Wohnungen	
¹ Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 2,00 Euro und für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 1,00 Euro.			Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) 2,00 Euro und für die weiteren Kommunen mit „Mietniveau 4“ 1,00 Euro.	Die Nummern 9.5.1 bis 9.5.3 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen in den Nummern 2.5.1 bis 2.5.3 BEB NRW 2022.
3 Antragsverfahren				Die bisherige Nummer 3 BEB NRW 2022 wird in die Nummer 10 integriert. Siehe dort.
4 Allgemeine Bestimmungen				Die bisherige Nummer 4 BEB NRW 2022 wird in die Nummer 10 integriert. Siehe dort.
			9.6 Ende des Modellversuchs	
			Der Modellversuch für Förderungen nach Nummer 9 endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.	Nummer 9.6 nimmt eine zeitliche Befristung des Modellversuchs zum Erwerb von Zweckbindungen vor: Dieser endet am 31. Dezember 2024.
3 Antragsverfahren	6 Verfahren	8 Verfahren	10 Verfahren	
3.1 Förderantrag	6.1 Förderantrag	8.1 Förderantrag	10.1 Förderantrag	
	6.1.1 Einreichung	8.1.1 Einreichung	10.1.1 Einreichung	
¹ Der Förderantrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin genannten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde des Standortes der zu fördernden Wohnungen schriftlich oder elektronisch einzureichen.	¹ Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommunalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. ² Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in	¹ Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Gemeindeverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. ² Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Gemeinde in	¹ Förderanträge sind schriftlich oder elektronisch unter Verwendung des dafür vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde oder der Kommunalverwaltung des Bauortes einzureichen, die die Anträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörde weiterleitet. ² Die Bewilligungsbehörde holt erforderlichenfalls die Stellungnahme der Kommune in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.	Nummer 10.1.1 regelt die Einreichung des Förderantrages auf schriftlichem oder elektronischem Wege. – Nummer 10.1.1 ersetzt damit die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.1.1 WFB NRW 2023, Nummer 6.1.1 RL Mod NRW 2023 und Nummer 3.1 BEB NRW 2022. – Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen resultieren daraus nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.	städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.		
	6.1.2 Aufgaben der Bewilligungsbehörde	8.1.2 Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage	10.1.2 Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage	
	6.1.2.1 Allgemeines	8.1.2.1 Allgemeines	10.1.2.1 Allgemeines	
	<p>¹Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.</p> <p>²Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn und vorzeitigem Vertragsabschluss hinzuweisen.</p> <p>³Soweit für das Förderverfahren das von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, bereitgestellte Fachverfahren „WohnWeb“ genutzt wird, werden alle Daten, die für die Bearbeitung des Förderantrags notwendig sind, nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Regelungen in das Fachverfahren übernommen.</p> <p>⁴Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörde hat den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.</p>	<p>¹Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.</p> <p>²Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>⁴Soweit 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.</p>	<p>¹<u>Die Bewilligungsbehörde hat den Eingang eines Förderantrags innerhalb eines Monats schriftlich oder in Textform zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten.</u></p> <p>²Gleichzeitig hat sie auf den grundsätzlichen Förderungsausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn hinzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>⁴Soweit 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.</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung besichtigen, <u>soweit dies für die Entscheidung über den Förderantrag erforderlich ist.</u></p>	<p>Nummer 10.1.2.1 beinhaltet die allgemeinen Aufgaben der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Erteilung einer Förderzusage; die Aufgaben der Bewilligungsbehörden im Falle des Erwerbs von Zweckbindungen sind in Nummer 10.1.2.2 geregelt.</p> <p>Nummer 10.1.2.1 ersetzt damit die bisherigen Regelungen aus Nummer 8.1.2.1 WFB NRW 2023 und Nummer 6.1.2.1 RL Mod NRW 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.1.2.1 Satz 1 verpflichtet die Bewilligungsbehörde, einen Antragseingang innerhalb eines Monats gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Dies kann schriftlich oder - neu - in Textform erfolgen. <p>§ 126b BGB definiert die „Textform“: Eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, ist auf einem dauerhaften Datenträger abzugeben. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das (1) es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und (2) geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.</p> <p>Hierunter fallen beispielsweise Briefe ohne Unterschrift, E-Mails, Textnachrichten usw. Die Bewilligungsbehörde ist frei, welche gesetzliche Vereinbarungsform sie wählt.</p> <p>Gegenüber den bisherigen Bestimmungen in Nummer 8.1.2.1 WFB NRW 2023 und Nummer</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
				<p>6.1.2.1 RL Mod NRW 2023 entfällt für die Bewilligungsbehörden die Verpflichtung, eine Antragseingangsliste zu führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nummer 10.1.2.1 Sätze 2 bis 4 entsprechen den bisherigen Regelungen aus den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023. - Nummer 10.1.2.1 Satz 5 übernimmt - nun für alle Förderbereiche - einen bisherigen Regelungsinhalt aus der RL Mod NRW 2023: Die Bewilligungsbehörde kann den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum besichtigen, soweit dies für die Entscheidung erforderlich ist. Der neue Satz 5 stellt zudem eine Vereinfachung gegenüber der bisherigen Bestimmung aus der RL Mod NRW 2023 dar. Die Vornahme einer Besichtigung liegt im Ermessen der Bewilligungsbehörde.
<p>3.2 Bewilligungsverfahren</p>			<p>10.1.2.2 Verfahren beim Erwerb von Bindungen</p>	
<p>¹Die Bewilligungsbehörde ist jeweils die örtlich zuständige Behörde nach § 3 WFNG NRW.</p> <p>²Sie holt bezüglich des Bedarfs die Stellungnahme der Gemeinde ein, in der sich die zu fördernde Wohnung befindet.</p> <p>³Sie kann die Wohnung besichtigen, um sich von ihrer Qualität zu vergewissern.</p> <p>⁴Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag für eine Wohnung durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>⁵Bei der Kontingent-Lösung ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden.</p> <p>⁶Hierzu kann die Bewilligungsbehörde sie sich jeweils mit der zuständigen Stelle abstimmen.</p>			<p>¹Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-</p>	<p>Nummer 10.1.2.2 nimmt die Pflichten der Bewilligungsbehörde im Rahmen des Erwerbs von Bindungen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bisherigen Regelungen in Nummer 3.2 Sätze 1 bis 4 können ersatzlos entfallen. - Nummer 10.1.2.2 Satz 1 beinhaltet die Regelung aus der bisherigen Vorgabe in Nummer 3.2 Satz 7 BEB NRW 2022. - Nummer 10.1.2.2 Satz 2 übernimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 3.2 Satz 5 BEB NRW 2022. - Nummer 10.1.2.2 Satz 3 führt die bisherigen Regelungen aus Nummer 3.2 Sätze 6 und 8 in einem Satz neu zusammen. Materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>⁷Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen.</p> <p>⁸Die Bewilligungsbehörde kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigt erscheint.</p>			<p>Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen.</p> <p>²Hierbei ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden.</p> <p>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.</p>	
	<p>6.1.2.2 Bonitätsprüfung durch die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK</p>	<p>8.1.2.2 Kreditentscheidung durch die NRW.BANK</p>	<p>10.1.2.3 Kreditentscheidung durch die NRW.BANK</p>	
	<p>¹Das Verfahren für eine Entscheidung der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, zu den Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW ist mit dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Bonitätsprüfung – Frühphase“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat.</p> <p>²Zum Abschluss des Verfahrens sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, der geprüfte Förderantrag und der vorgeschriebene Vordruck „Bonitätsprüfung – Entscheidung“ zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>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 auf dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Frühphase – Bonitätsprüfung“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat.</p> <p>²Mit dem Ziel der Beschleunigung der Kreditentscheidung sind der NRW.BANK frühzeitig die hierfür erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, insbesondere eine Kostenberechnung für das Förderobjekt nach DIN 276:2018-12 sowie der noch nicht abschließend geprüfte Förderantrag nebst den dort in den Antragsunterlagen für die Kreditentscheidung als erforderlich ausgewiesenen Unterlagen.</p> <p>³Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden sollen, prüft die Bewilligungsbehörde diese auf Höhe und Machbarkeit (Qualifikation der Helfer, Stundenzahl, Bauzeit) und übermittelt der NRW.BANK ihr Prüfergebnis auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>⁴Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kreditentscheidung“ und der Förderantrag zur</p>	<p>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 <u>frühzeitig, bei Aussicht auf eine Baugenehmigung im laufenden Jahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen Förderantrags einzuleiten.</u></p> <p><u>²Bei der Modernisierungsförderung (Nummer 4) reicht für die Einleitung der Frühphase der vorläufige, aber vollständig ausgefüllte Förderantrag.</u></p> <p>³Soweit 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.</p> <p>⁴Für die abschließende Kreditentscheidung sind der NRW.BANK der vorgeschriebene Vordruck „Kreditentscheidung“ und der Förderantrag zur</p>	<p>Nummer 10.1.2.3 beinhaltet das weitere Verfahren für eine Entscheidung der landeseigenen Förderbank.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.1.2.3 Satz 1 sieht vor, dass die Bewilligungsbehörden das Verfahren bei der landeseigenen Förderbank frühzeitig bei Aussicht auf eine Baugenehmigung einzuleiten haben. <p>Dazu sind beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lageplan, ▪ ein aktuelles Grundbuchblatt, ▪ die Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100, ▪ die Baubeschreibung und ▪ die Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12. <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.1.2.3 Satz 2 beinhaltet die Verfahrensvorgabe für Modernisierungsförderungen nach Nummer 4 dieser Förderrichtlinie. – Nummer 10.1.2.3 Sätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Regelungen aus den WFB NRW 2023. – Nummer 10.1.2.3 Satz 6 nimmt das Verfahren für den Bindungserwerb nach Nummer 9 auf. Nach Mitteilung durch das Ministerium steht der landeseigenen Förderbank ein eingeschränktes Prüfungsrecht im Hinblick auf die



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>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.</p> <p>⁵Anschließende Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.</p>	<p>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.</p> <p>⁵Anschließende Änderungen im Förderantrag und in der Planung sind der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.</p> <p><u>⁶Bei 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.</u></p>	<p>Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der möglichen Fördernehmerin oder des Fördernehmers zu. Eine ähnliche Regelung befand sich in Nummer 2.2. Satz 3 BEB NRW 2022.</p>
	<p>6.1.2.3 Denkmalschutz</p>	<p>8.1.2.3 Denkmalschutz</p>	<p>10.1.2.4 Denkmalschutz</p>	
	<p>¹Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Baudenkmal oder Bodendenkmal im Sinne des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 661) 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.</p>	<p>¹Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Baudenkmal oder Bodendenkmal 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.</p>	<p>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 <u>und auf den Interessensausgleich zwischen den Fördervoraussetzungen und den denkmalpflegerischen Belangen hinzuwirken.</u></p>	<p>Nummer 10.1.2.4 beinhaltet besondere Bestimmungen im Falle eines Baudenkmal oder einer baulichen Anlage, die im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben, Änderungen oder Nutzungsänderungen kann es zu Konfliktfällen mit dem Denkmalschutz kommen. Der neu angefügte Halbsatz, der aus der bisherigen Bestimmung in der RL Mod NRW 2023 übernommen wurde, sieht daher die Vornahme eines Interessenausgleiches vor.
	<p>6.2 Förderzusage</p>	<p>8.2 Förderzusage</p>	<p>10.2 Förderzusage</p>	
	<p>6.2.1 Allgemeines</p>	<p>8.2.1 Allgemeines</p>	<p>10.2.1 Allgemeines</p>	
	<p>¹Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der Förderzusage auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>²Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.</p> <p>³Die Förderzusage darf nicht erteilt werden</p>	<p>¹Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der Förderzusage auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>²Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.</p> <p>³Die Förderzusage darf nicht erteilt werden</p>	<p>¹Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Form der Förderzusage auf vorgeschriebenem Vordruck.</p> <p>²Eine nur teilweise Entscheidung über einen Förderantrag ist unzulässig.</p> <p>³Die Förderzusage darf nicht erteilt werden</p>	<p>Nummer 10.2.1 nimmt allgemeine Regelungen im Falle der Förderzusage auf. In dieser Nummer werden die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.2.1 WFB NRW 2023 und Nummer 6.2.1 RL Mod NRW 2023 zusammengeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.2.1 Sätze 1 und 2 sind gegenüber den bisherigen Bestimmungen unverändert.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>a) unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane,</p> <p>b) unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung.</p> <p>⁴Stimmt die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung erteilt werden.</p> <p>⁵Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage nach Satz 1 durch die Bewilligungsbehörde werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.</p>	<p>a) unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane,</p> <p>b) unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung und</p> <p>c) unter der aufschiebenden Bedingung einer Entscheidung der NRW.BANK über die persönlichen Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW.</p> <p>⁴Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde gemäß Satz 1 werden die im Fachverfahren WohnWeb erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.</p>	<p>1. unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK nach § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane und</p> <p>2. unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung einer erforderlichen Baugenehmigung.</p> <p><u>⁴Stimmt die NRW.BANK zu, darf die Förderzusage unter der aufschiebenden Bedingung der abschließenden Kreditentscheidung erteilt werden.</u></p> <p>⁵Mit Unterzeichnung und Versenden der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde nach Satz 1 werden die im Fachverfahren „WohnWeb“ erhobenen Daten digital an die NRW.BANK weitergeleitet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.2.1 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 6.2.1 RL Mod NRW 2023 und wird nun auch für die anderen Förderbereiche allgemeingültig übernommen. Gegenüber der bisherigen Regelung in Nummer 8.2.1 WFB NRW 2023 stellt dies eine Verfahrensvereinfachung (in Kombination mit Satz 4) dar. – Nummer 10.2.1 Satz 4 wird vereinfachend für alle Förderbereiche aus der RL Mod NRW 2023 übernommen. – Nummer 10.2.1 Satz 5 entspricht den bisherigen Regelungen aus WFB NRW 2023 und RL Mod NRW 2023.
	<p>6.2.2 Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen</p>	<p>8.2.2 Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen</p>	<p>10.2.2 Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen</p>	
	<p>¹In den Fällen der Förderung von Gebietskörperschaften oder Wohnungsunternehmen, die in § 10 Absatz 2 WFNG NRW benannt sind, hat die Bewilligungsbehörde die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrages nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage zu beantragen.</p> <p>²Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.</p>	<p>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.</p> <p>²Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.</p>	<p>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.</p> <p>²Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch <u>schriftlichen</u> Bescheid.</p>	<p>Nummer 10.2.2 entspricht den bisherigen Regelungen aus Nummer 8.2.2 WFB NRW 2023 und Nummer 6.2.2 RL Mod NRW 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In Nummer 10.2.2 wurde - im Vergleich zu den bisherigen Bestimmungen - das Wort „schriftlich“ gestrichen. Die Aufsichtsbehörde ist frei in der Wahl der Erklärung.
		<p>8.2.3 Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung</p>	<p>10.2.3 Vorbehalt bei besonderer Zweckbindung</p>	
		<p>¹Dürfen 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Nummer 10.2.3 ist unverändert zu der bisherigen Regelung in Nummer 8.2.3 WFB NRW 2023.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	6.2.3 Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf	8.2.4 Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf	10.2.4 Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf	
	<p>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.</p> <p>²Mit Ausnahme der nach dieser Richtlinie vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf der Förderzusage ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist.</p> <p>³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.</p>	<p>Nummer 10.2.4 ist unverändert zu den bisherigen Bestimmungen in Nummer 8.2.4 WFB NRW 2023 bzw. Nummer 6.2.3 RL Mod NRW 2023.</p>
		8.2.5 Ausschluss erneuter Förderungen	10.2.5 Ausschluss erneuter Förderungen	
		<p>¹Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.</p>	<p>Bauvorhaben, für die bereits eine Förderzusage erteilt worden ist, dürfen auch für den Fall der Rückgabe der erteilten Förderzusage nicht erneut gefördert werden.</p>	<p>Nummer 10.2.5 nimmt einen bisher nur in den WFB NRW 2023 geregelten Sachverhalt auf und erstreckt diesen neu auf alle Förderbereiche in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.</p>
			10.2.6 <u>Bewilligungsschlussstermin</u>	
			<p>¹<u>Als Bewilligungsschlussstermin wird der 30. November für das Förderjahr festgelegt.</u></p> <p>²<u>Der Termin zur Vorlage bei der der NRW.BANK ist der 1. Dezember des Förderjahres.</u></p>	<p>Nummer 10.2.6 wird neu (aus dem WoFP) in die Förderrichtlinie übernommen.</p> <p>Hinweis: Fällt der Bewilligungsschlussstermin auf ein Wochenende oder einen Feiertag, gilt der darauffolgende Werktag als Bewilligungs- bzw. Vorlagetermin.</p>
	6.3 Verwaltungskostenbeitrag	8.3 Verwaltungskostenbeitrag	10.3 Verwaltungskostenbeitrag	
			10.3.1 <u>Grundsatz</u>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>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 landeseigene Förderbank, NRW.BANK zu entrichten.</p>	<p>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.</p> <p>²Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 5.5.5 entsprechend.</p>	<p>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.</p> <p>²Die vorstehenden Regelungen gelten für das Ergänzungsdarlehen nach Nummer 3.5.5 entsprechend.</p>	<p>Nummer 10.3 nimmt die Regelungen über den Verwaltungskostenbeitrag (im Folgenden kurz: VKB) an die landeseigene Förderbank auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ab dem Förderjahr wird Nummer 10.3 in einen Grundsatz (Nummer 10.3.1) und einer Sonderregelung für die ersten zwei Jahre ab Leistungsbeginn (Nummer 10.3.2) unterteilt. – Nummer 10.3.1 nimmt die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.3 WFB NRW 2023 bzw. Nummer 6.3 RL Mod NRW 2023 auf. Materie-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
			<p><u>10.3.2 Verwaltungskostenbeitrag in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn</u></p>	
			<p><u>Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.BANK den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.</u></p>	<p>Nummer 10.3.2 nimmt ab dem Förderjahr 2024 eine Regelung über den VKB in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn auf: Für diese Jahre ist kein VKB zu entrichten. Damit wird eine größere Marktnähe erreicht.</p>
	<p>6.4 Auszahlung der Förderdarlehen</p>	<p>8.4 Auszahlung der Förderdarlehen</p>	<p>10.4 Auszahlung der Förderdarlehen</p>	
		<p>8.4.1 Förderdarlehen nach Nummern 2, 3, 6 und 7</p>	<p>10.4.1 Förderdarlehen nach Nummern 2, 5, 6 und 7</p>	
		<p>¹Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 20 Prozent bei Baubeginn, b) 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und c) 35 Prozent bei Bezugsfertigkeit. <p>²Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 6.1 Satz 1 Buchstabe c) werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p>	<p>¹Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 20 Prozent bei Baubeginn, 2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus, 3. <u>15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude)</u> und 4. <u>20</u> Prozent bei Bezugsfertigkeit. <p>²Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten sowie ein Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 2 werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p>	<p>Nummer 10.4 nimmt die Regelungen über die Auszahlung der Förderdarlehen auf und unterscheidet dabei wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 10.4.1: Förderdarlehen ohne Modernisierungsförderung und Eigentumsförderung (Ausnahme: Modernisierungsförderung im Falle von Auszubildenden- und Studierendenwohnplätze), ▪ Nummer 10.4.2: Eigentumsförderung (ohne Modernisierungsförderung für selbstgenutztes Wohneigentum) und ▪ Nummer 10.4.3: Modernisierungsförderung mit Ausnahme der Modernisierungsförderung für Auszubildenden- und Studierendenwohnplätze (geregelt in Nummer 10.4.1) und



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		a) 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme, b) 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und c) 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.	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 Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 10.4.4: Auszahlung eines Festbetragszuschusses im Falle des Erwerbs von Bindungen. – Nummer 10.4.1 nimmt die Regelungen über die Auszahlung der Förderdarlehen für die Förderbereiche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nummer 2 („Förderung von Mietwohnraum“), ▪ Nummer 5 („Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende“), ▪ Nummer 6 („Förderung von Gruppenwohnungen“) und ▪ Nummer 7 („Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen mit umfassendem Leistungsangebot“) auf. – In Nummer 10.4.1 Satz 1 werden mit Ziffer 3 und 4 zwei neue Zwischenschritte bei der Auszahlung des Förderdarlehens vorgesehen. Dadurch soll die Notwendigkeit von Zwischenfinanzierungen vermieden werden. – Nummer 10.4.1 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus Nummer 8.4.1 Satz 2 WFB NRW 2023.
		8.4.2 Förderdarlehen nach Nummer 5	10.4.2 Förderdarlehen nach Nummer 3	
		¹ Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt: a) 40 Prozent bei Baubeginn, b) 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und c) 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit. ² Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 8.4.1 Satz 2 ausgezahlt.	¹ Die 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. ² Ein bewilligtes Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2 für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel entsprechend Nummer 10.4.1 Satz 2 ausgezahlt.	Nummer 10.4.2 nimmt die Auszahlungsbestimmungen für Förderdarlehen im Falle der Eigentumsförderung auf; die Auszahlungsbestimmungen für die Modernisierungsförderung im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum befinden sich in Nummer 10.4.3. – Nummer 10.4.2 Sätze 1 und 2 sind unverändert zu den bisherigen Bestimmungen in Nummer 8.4.2 Sätze 1 und 2 WFB NRW 2023. – Nummer 10.4.2 Satz 3 wird zur Vermeidung von Zwischenfinanzierungen gegenüber der bisherigen Bestimmung in Nummer 8.4.2 Satz



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>³Bei dem Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel nach Bezugsfertigkeit und nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt.</p> <p>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.</p> <p>⁵Sofern hier die im Förderantrag angegebenen Modernisierungskosten beziehungsweise Renovierungskosten 10 Prozent der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.</p>	<p><u>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.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>3 WFB NRW 2023 angepasst: Das Verfahren und der Nachweis zum Bauträgervertrag werden zwischen der Fördernehmerin bzw. dem Fördernehmer und der landeseigenen Förderbank abgewickelt.</p> <p>– Nummer 10.4.2 Sätze 4 und 5 entsprechen den bisherigen Bestimmungen aus den WFB NRW 2023.</p>
	<p>6.4.1 Förderdarlehen nach Nummer 2</p>		<p>10.4.3 Förderdarlehen nach Nummer 4</p>	
	<p>¹Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p> <p>a) 25 Prozent bei Maßnahmenbeginn;</p> <p>b) 55 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahme und</p> <p>c) 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.</p> <p>²Bewilligte Förderdarlehen, die nicht mehr als 15 000 Euro betragen, werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p> <p>a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn und</p> <p>b) 50 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.</p>		<p>Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen nach Auszahlungsverzeichnis,</u> <u>30 Prozent bei Maßnahmenbeginn,</u> <u>30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen und</u> <u>20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.</u> 	<p>Nummer 10.4.3 nimmt die Auszahlungsbedingungen der Förderdarlehen im Falle von Modernisierungsförderungen (einschließlich der Modernisierungsförderung von selbstgenutztem Wohneigentum) auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahme: Die Auszahlungsbedingungen für Modernisierungsdarlehen im Falle von Auszubildenden- und Studierendenwohnplätzen finden sich in Nummer 10.4.1. <p>– Die bisherigen Auszahlungsbedingungen in Nummer 6.4.1 und 6.4.2 RL Mod NRW 2023 werden - vereinheitlichend - in Nummer 10.4.3 zusammengeführt: Statt bislang drei Raten werden ab dem Förderjahr 2024 vier Raten vorgesehen. Dadurch soll die Notwendigkeit von Zwischenfinanzierungen vermieden werden.</p>
	<p>6.4.2 Förderdarlehen nach Nummer 3</p>			



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	¹ Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt: a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn und b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.			Die bisherige Bestimmung in Nummer 6.4.2 RL Mod NRW 2023 mit den Auszahlungsbedingungen für Modernisierungsdarlehen im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum wird neu in Nummer 10.4.3 allgemeingültig geregelt. Siehe dort.
3.4 Auszahlung ¹ Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, sobald a) der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist und b) die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 3.3 erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat. ² Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrages der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen.			10.4.4 Festbetragszuschuss nach Nummer 9 ¹ Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, sobald 1. der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist und 2. die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 10.8.2.1 Satz 6 erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat. ² Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrags der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen.	Nummer 10.4.4 nimmt die Auszahlung eines Festbetragszuschusses im Falle des Erwerbs von Bindungen (Nummer 9) auf. – Nummer 10.4.4 ist - bis auf eine Verweisänderung - unverändert zu Nummer 3.4 BEB NRW 2022.
	6.4.3 Auszahlungsverfahren ¹ Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.	8.4.3 Auszahlungsverfahren ¹ Die Auszahlung der Raten bei Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus sind unmittelbar bei der NRW.BANK, die der weiteren Raten über die Bewilligungsbehörde, die die abschließende Fertigstellung oder die Bezugsfertigkeit bestätigt, bei der NRW.BANK zu beantragen. ² Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im jeweiligen Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen, insbesondere der Nachweis des Abschlusses einer Gebäudeversicherung mit einer ausreichenden Versicherungssumme gegen das Risiko Feuer. ³ Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto	10.4.5 Auszahlungsverfahren ¹ Die 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. ² Im Falle einer Modernisierungsförderung zahlt die NRW.BANK die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.	Nummer 10.4.5 nimmt sodann die Regelungen über das Auszahlungsverfahren auf. – Nummer 10.4.5 Satz 1 nimmt die bisherige Regelung aus Nummer 8.4.3 Satz 1 WFB NRW 2023 auf. Gegenüber der bisher geltenden Bestimmung wird - neu - das „wetterfeste Gebäude“ eingefügt. In Nummer 10.4.1 Satz 1 Ziffer 3 wurde ein neuer Auszahlungsschritt für das Förderdarlehen eingefügt. Unter einem „wetterfesten Gebäude“ ist die Fertigstellung des Daches und der Einbau der Fenster zu verstehen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>²Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen.</p> <p>³Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, unter Einbehalt von zehn Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.</p>	<p>der Förderempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen.</p> <p>⁴Bei einer Auszahlung nach Nummer 8.4.2 Sätze 3 und 4 kann die Auszahlung mit Zustimmung der Förderempfängerin oder des Förderempfängers auch auf ein Konto der Bauherrschaft beziehungsweise der Veräußerin oder des Veräußerers erfolgen.</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.4.5 Satz 2 übernimmt das bisherige Auszahlungsverfahren für Modernisierungsdarlehen aus Nummer 6.4.3 Satz 1 RL Mod NRW 2023. – Nummer 10.4.5 Satz 3 bezieht sich ebenfalls auf die Modernisierungsförderung und wird unverändert aus Nummer 6.4.3 Satz 3 RL Mod NRW 2023 in die neue Förderrichtlinie übernommen. – Die bisherigen Regelungen aus Nummer 8.4.3 Sätze 2 bis 4 können ersatzlos entfallen, da die Regelungen Gegenstand des Darlehensvertrages sind.
	6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage	8.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage	10.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung einer Förderzusage	
	6.5.1 Unterrichtung über Förderzusagen	8.5.1 Unterrichtung über Förderzusagen	10.5.1 Unterrichtung über Förderzusagen	
	<p>¹Die Bewilligungsbehörde hat die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Förderantrages zu unterrichten.</p> <p>²Abweichend davon werden der NRW.BANK für Förderungen, für die das Förderportal „WohnWeb“ zu nutzen ist, die Daten der Förderzusage ausschließlich digital als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt.</p> <p>³Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorzulegen.</p>	<p>¹Die Bewilligungsbehörde hat die NRW.BANK über eine Förderzusage innerhalb von acht Tagen durch Übersendung einer Ausfertigung der Förderzusage und einer Abschrift des Förderantrages zu unterrichten.</p> <p>²Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummer 2, 3 oder Nummer 5 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal WohnWeb als Ersatz der Ausfertigung und Abschrift übermittelt.</p> <p>³Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.</p>	<p>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.</p> <p>²Abweichend davon werden der NRW.BANK im Falle einer Förderung nach den Nummern 2 bis 4 und 6 die Daten der Förderzusage ausschließlich digital über das Förderportal „WohnWeb“ als Ersatz der Ausfertigung und des Duplikats übermittelt.</p> <p>³Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.</p>	<p>Nummer 10.5.1 nimmt Pflichten im Zusammenhang mit Förderzusagen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.5.1 vereint die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.5.1 WFB NRW 2023 und Nummer 6.5.1 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
	6.5.2 Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW	8.5.2 Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW	10.5.2 Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW	
	Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, aus denen zu schließen ist, dass eine Förderempfängerin oder ein Förderempfänger, bei deren oder dessen Prüfung die landeseigene Förderbank,	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	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	Nummer 10.5.2 vereint die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.5.2 WFB NRW 2023 und Nummer 6.5.2 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	die NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die landeseigene Förderbank, NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.	Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.	Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.	
	6.5.3 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung	8.5.3 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung	10.5.3 Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung	
	Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.	Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.	Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen.	Nummer 10.5.3 vereint die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.5.3 WFB NRW 2023 und Nummer 6.5.3 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
	6.5.4 Bewilligungskontrolle	8.5.4 Bewilligungskontrolle		
	¹ Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. ² Das Verfahren regelt die NRW.BANK.	¹ Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. ² Das Verfahren regelt die NRW.BANK.		Die bisherigen Nummern 6.5.4 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 8.5.4 WFB NRW 2023 entfallen ersatzlos. Ab dem Förderjahr 2024 wird aus Vereinfachungsgründen auf die Durchführung einer Bewilligungskontrolle verzichtet.
	6.5.5 Auskunftspflicht	8.5.5 Auskunftspflicht	10.5.4 Auskunftspflicht	
	Auf Verlangen hat die Bewilligungsbehörde der landeseigenen Förderbank, 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.	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.	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.	Nummer 10.5.4 vereint die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.5.5 WFB NRW 2023 und Nummer 6.5.5 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
	6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfeststellung und Kostennachweisprüfung	8.6 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit	10.6 Baukontrolle, Bauausführung, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit	
	6.6.1 Baukontrolle, Bauausführung	8.6.1 Baukontrolle, Bauausführung	10.6.1 Baukontrolle, Bauausführung	
	¹ Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. ² Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.	¹ Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. ² Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von den Regelungen der Förderzusage oder den dieser zugrundeliegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind nicht zulässig und von der Bewilligungsbehörde der NRW.BANK mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.	¹ Baukontrollen nach § 10 Absatz 8 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. ² Bauausführungen, 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.	Nummer 10.6.1 vereint die bisherigen Bestimmungen aus Nummer 8.6.1 WFB NRW 2023 und Nummer 6.6.1 RL Mod NRW 2023. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
		<p>8.6.2 Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit</p> <p>¹Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt</p> <p>a) der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung durch die beauftragte Architektin beziehungsweise den beauftragten Architekten und</p> <p>b) der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit auf vorgeschriebenem Vordruck an.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde leitet die Anzeige über die Bezugsfertigkeit unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Wohnungen gemäß den Regelungen der Förderzusage errichtet oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.</p> <p>³In mindestens 20 Prozent ihrer Förderfälle hat die Bewilligungsbehörde eine Vor-Ort-Kontrolle vorzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>⁵Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.</p>	<p>10.6.2 Rohbaufertigstellung, Bezugsfertigkeit bei Förderungen nach Nummern 2, 3, 5, 6 und 7</p> <p>¹Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung <u>und das „wetterfeste Gebäude“</u> durch die beauftragte Architektin oder den beauftragten Architekten und der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit auf vorgeschriebenem Vordruck. <p>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.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde nimmt bei mindestens 20 Prozent <u>der als bezugsfertig erklärten Vorhaben</u> eine Vor-Ort-Kontrolle vor.</p> <p>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.</p> <p>⁵Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens erfolgt nicht.</p>	<p>Nummer 10.6.2 nimmt Pflichten im Zusammenhang mit der Rohbaufertigstellung, über das „wetterfeste Gebäude“ (siehe Nummer 10.4.5 Satz 1) und über die Bezugsfertigkeit im Falle</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Förderung von Mietwohnraum (Nummer 2), ▪ der Eigentumsförderung (Nummer 3 - mit Ausnahme der Modernisierungsförderung für selbstgenutztes Wohneigentum), ▪ der Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende (Nummer 5 - mit Ausnahme der Modernisierungsförderung), ▪ der Förderung von Gruppenwohnungen (Nummer 6) und ▪ der Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung mit umfassendem Leistungsangebot (Nummer 7) auf. <p>Pflichten im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich aus Nummer 10.6.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.6.2 Satz 1 wird um das „wetterfeste Gebäude“ ergänzt und entspricht im Übrigen dem bisherigen Regelungsinhalt aus Nummer 8.6.2 Satz 1 WFB NRW 2023. – Nummer 10.6.2 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus den WFB NRW 2023. – In Nummer 10.6.2 Satz 3 erfolgt gegenüber der bisherigen Bestimmung eine Klarstellung: Die Vort-Ort-Kontrollen sind bei den als bezugsfertig erklärten Vorhaben vorzunehmen. – Nummer 10.6.2 Sätze 4 und 5 entsprechen den bisherigen Bestimmungen aus den WFB NRW 2023.
	6.6.2		<p>10.6.3 Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen</p>	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung		und Kostennachweisprüfung	
	<p>¹Die Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.</p> <p>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.</p> <p>³Fristverlängerungen sind der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, mitzuteilen.</p> <p>⁴Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung.</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung.</p> <p>⁶Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen.</p> <p>⁷Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 5.3).</p> <p>⁸Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen nach den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.</p>		<p>¹Öffentlich-geförderte Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.</p> <p>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.</p> <p>³Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen.</p> <p>⁴Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder der beauftragte Architekt zeigt der Bewilligungsbehörde die Maßnahmenfertigstellung auf vorgeschriebenem Vordruck an und erbringt einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>⁶Bei niedrigeren Gesamtkosten kann die Bewilligungsbehörde alternative Nachweise, insbesondere die Fotodokumentation, zulassen.</u></p> <p>⁷Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen.</p> <p>⁸Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen zu kürzen ist (Darlehensberechnung nach Nummer 4.5.3).</p> <p>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.</p>	<p>Nummer 10.6.3 nimmt Verpflichtungen im Zusammenhang mit Modernisierungsdarlehen (alle Förderbereiche) auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.6.3 Sätze 1 bis 4 entsprechen materiell-rechtlich den bisherigen Bestimmungen aus Nummer 6.6.2 Sätze 1 bis 4 RL Mod NRW 2023. – Nummer 10.6.3 Satz 5 und 6 werden - vereinfachend - neu gefasst: Sofern die anerkannten Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme mindestens 30 000 Euro betragen, hat sich die Bewilligungsbehörde nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Durchführung der Maßnahme zu überzeugen. Satz 6 schreibt bei Modernisierungsmaßnahmen < 30 000 Euro vor, dass die Bewilligungsbehörde alternative Nachweise zulassen kann. Der häufigste Anwendungsfall wird der Austausch einer Heizung sein: Eine Vor-Ort-Kontrolle bei < 30 000 Euro ist nicht erforderlich, um die Durchführung der Maßnahme prüfen zu können. – Nummer 10.6.3 Sätze 7 bis 9 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen in Nummer 6.6.2 Sätze 6 bis 8 RL Mod NRW 2023.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	6.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen durch die landeseigene Förderbank die NRW.BANK	8.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK	10.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK	
4.1 Vordrucke	6.7.1 Vordrucke	8.7.1 Vordrucke, Vertragsmuster	10.7.1 Vordrucke	
¹ Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. ² Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.	¹ Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK erstellt und nach Genehmigung durch das Ministerium auf deren Internetseite bekannt gegeben. ² Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.	¹ Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. ² Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.	¹ Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. ² Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.	Nummer 10.7.1 regelt für alle Förderbereiche die Thematik der „Vordrucke“: Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	6.7.2 Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK	8.7.2 Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK	10.7.2 Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK	
	¹ Sofern eine nach diesen Bestimmungen vorgesehene Ausnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde dieser den Ausnahmeantrag mit ihrer Stellungnahme unmittelbar vorzulegen. ² Die Stellungnahme der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK ist als eigene Entscheidung der Bewilligungsbehörde gegenüber der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu verwenden.	¹ 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.	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.	Nummer 10.7.2 regelt für alle Förderbereiche die Thematik der „Ausnahmegenehmigung“: Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	6.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung	8.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung	10.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung	
	6.8.1 Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen	8.8.1 Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen	10.8.1 Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen	
	6.8.1.1 Allgemeines	8.8.1.1 Allgemeines	10.8.1.1 Allgemeines	
	¹ Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK.	¹ Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK.	Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind nach § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK.	Nummer 10.8.1 regelt für alle Förderbereiche die allgemeinen Aufgaben der landeseigenen Förderbank nach Erteilung der Förderzusagen. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	6.8.1.2	8.8.1.2	10.8.1.2	



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße	Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße	Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen, Änderung der Grundstücksgröße	
	<p>¹Bis zu dem in Nummer 6.2.3 Satz 2 genannten Zeitpunkt (Abschluss des Darlehensvertrags und Auszahlung der ersten Darlehensrate) entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße.</p> <p>²Danach entscheidet die landeseigende Förderbank, die NRW.BANK.</p>	<p>¹Bis zu dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers über eine Änderung der Höhe der vorgesehenen Finanzierungsmittel, eine Rangänderung oder eine Änderung der Grundstücksgröße.</p> <p>²Danach entscheidet die NRW.BANK.</p>	<p>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.</p> <p>²Danach entscheidet die NRW.BANK.</p>	Nummer 10.8.2 regelt für alle Förderbereiche die Änderung von Finanzierungsmitteln, Rangänderungen sowie Änderungen der Grundstücksgrößen. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	6.8.1.3 Darlehensverwaltung	8.8.1.3 Darlehensverwaltung	10.8.1.3 Darlehensverwaltung	
	Nach dem in Nummer 6.2.3 Satz 1 genannten Zeitpunkt übt die landeseigende Förderbank, die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls von der Bewilligungsbehörde unterstützt.	Nach dem in Nummer 8.2.4 Satz 2 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei erforderlichenfalls von der Bewilligungsbehörde unterstützt.	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.	Nummer 10.8.3 regelt für alle Förderbereiche die Darlehensverwaltung. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	6.8.1.4 Abweichungen	8.8.1.4 Abweichungen	10.8.1.4 Abweichungen	
	Die landeseigende Förderbank, die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.	Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.	Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.	Nummer 10.8.4 regelt für alle Förderbereiche ggf. erforderliche Abweichungen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
3.3 Dingliche Sicherung	6.8.2 Sicherung der bewilligten Darlehen	8.8.2 Sicherung der bewilligten Darlehen	10.8.2 Sicherung der bewilligten Darlehen	
	6.8.2.1 Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek	8.8.2.1 Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek	10.8.2.1 Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek	
	<p>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.</p> <p>²Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.</p>	<p>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.</p> <p>²Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.</p>	<p>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.</p> <p>²Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.</p>	<p>Nummer 10.8.2.1 regelt für alle Förderbereiche die Thematik der „abstrakten Schuldversprechen und Hypothek“.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.8.2.1 Sätze 1 bis 5 entsprechen den bisherigen Bestimmungen aus den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023. – Nummer 10.8.2.1 Satz 6 aus Nummer 3.3 BEB NRW 2022 an diese Stelle übernommen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
<p>Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 2.3.1 wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 2.5 für wenigstens eine Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.</p>	<p>³Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2.</p> <p>⁴Sofern 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.</p> <p>⁵Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.</p>	<p>³Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach den Nummern 2.6.2, 5.6.2, 6.6.2 und 7.6.2.</p> <p>⁴Sofern 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.</p> <p>⁵Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.</p>	<p>³Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe.</p> <p>⁴Sofern 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.</p> <p>⁵Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.</p> <p>⁶Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 9.3.1 wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 9.5 für wenigstens eine Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Materiell-rechtliche Änderungen sind damit gegenüber den bisherigen Regelungen nicht verbunden.
	<p>6.8.2.2 Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen</p>	<p>8.8.2.2 Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen</p>	<p>10.8.2.2 Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen</p>	
	<p>¹Sind Kommunen, kommunale Verbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.</p> <p>²Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.</p> <p>³Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung ebenfalls abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, übernommen hat</p>	<p>¹Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.</p> <p>²Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.</p>	<p>¹Sind Kommunen, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.</p> <p>²Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts.</p> <p>³Von einer dinglichen Sicherstellung kann ebenfalls im Falle einer Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek <u>30 000 Euro</u> nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger</p>	<p>Nummer 10.8.2.2 nimmt die Regelungen über das Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 10.8.2.2 Sätze 1 und 2 entsprechen den bisherigen Regelungen aus den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023. – Nummer 10.8.2.2 Satz 3 nimmt eine Sonderregelung für Modernisierungsmaßnahmen von selbstgenutztem Wohneigentum auf: Die bisherige Grenze von 15 000 Euro wird zur Verwaltungsvereinfachung auf 30 000 Euro angehoben. – Nummer 10.8.2.2 Satz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus der RL Mod NRW 2023 und wird nun – verallgemeinert – auf alle Förderbereiche übertragen.



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>oder übernehmen wird.</p> <p>⁴Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer haben sich der landeseigenen Förderbank, die NRW.BANK, gegenüber zu verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.</p>		<p>keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird.</p> <p>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.</p>	
	<p>6.8.2.3 Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht</p>	<p>8.8.2.3 Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht</p>	<p>10.8.2.3 Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht</p>	
	<p>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.</p> <p>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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist.</p> <p>³Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK abzugeben.</p> <p>⁴Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der</p>	<p>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.</p> <p>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 Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist.</p> <p>³Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.</p> <p>⁴Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der</p>	<p>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.</p> <p>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 Reallast oder die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist.</p> <p>³Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.</p> <p>⁴Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die oder</p>	<p>Nummer 10.8.2.3 beinhaltet die Regelungen für Erbbauzinsen und über Vorkaufsrechte. Materiellrechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen aus den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023 ergeben sich nicht.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	landeseigenden Förderbank, der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der landeseigenden Förderbank, der NRW.BANK abgibt.	NRW.BANK eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.	der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.	
4 Allgemeine Bestimmungen	7 Schlussbestimmungen	9 Schlussbestimmungen	11 Schlussbestimmungen	
	7.1 Belege	9.1 Belege	11.1 Belege	
	<p>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.</p> <p>²Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen.</p> <p>³Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen.</p> <p>⁴Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein.</p> <p>⁵Die Belege sind fünf Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.</p> <p>⁶Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden.</p> <p>⁷Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren hat den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.</p>	<p>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.</p> <p>²Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen.</p> <p>³Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen.</p> <p>⁴Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein.</p> <p>⁵Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.</p> <p>⁶Zur Aufbewahrung der Belege können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden.</p> <p>⁷Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.</p>	<p>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.</p> <p>²Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen.</p> <p>³Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das öffentlich-geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen.</p> <p>⁴Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein.</p> <p>⁵Die Unterlagen, Belege und sonstigen Nachweise sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.</p>	<p>Nummer 11.1 nimmt die Vorschriften über die Belegführung auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 11.1 Sätze 1 bis 5 sind materiellrechtlich gegenüber den bisherigen Bestimmungen in den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023 unverändert. – Die bisherigen Regelungen in Nummer 7.1 Sätze 6 und 7 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 9.1 Sätze 6 und 7 WFB NRW 2023 entfallen ersatzlos: Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gelten für alle Kaufleute, die nach HG oder IFRS Rechnung legen. Für natürliche Personen gilt Nummer 11.1 Satz 5.
	7.2 Beihilferechtliche Bewertung	9.2 Beihilferechtliche Bewertung		



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	<p>¹Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.</p> <p>²Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.</p>	<p>¹Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.</p> <p>²Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.</p>		<p>Die bisherige Regelung aus Nummer 7.2 RL Mod NRW 2023 bzw. Nummer 9.2 WFB NRW 2023 wurde in die Nummer 1.8 überführt. Siehe dort.</p>
<p>4.2 Ausnahmen</p>	<p>7.3 Ausnahmen</p>	<p>9.3 Ausnahmen</p>	<p>11.2 Ausnahmen</p>	
<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.</p>	<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.</p> <p>²Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.</p>	<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.</p> <p>²Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.</p>	<p>¹Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.</p> <p>²Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.</p> <p><u>³Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde nach eigenem Ermessen Ausnahmen von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen, wenn nicht mehr als 25 öffentlich-geförderte Wohnungen gegenständlich sind und die Gesamtqualität der Maßnahme dies rechtfertigt.</u></p>	<p>Nummer 11.2 sieht vor, dass das Ministerium Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Förderrichtlinie zulassen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nummer 11.2 Sätze 1 und 2 sind unverändert zu den WFB NRW 2023 bzw. der RL Mod NRW 2023 sowie den BEB NRW 2022. – Nummer 11.2 Satz 3 wird neu in die Förderrichtlinie aufgenommen: Im Falle der Förderung von Mietwohnraum kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen Ausnahmen von den Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4 zulassen. Voraussetzung ist, es handelt sich um weniger als 25 öffentlich-geförderte Wohneinheiten.
	<p>7.4 Hinweisschild</p>	<p>9.4 Hinweisschild</p>	<p>11.3 Sichtbarmachung von Fördervorhaben</p>	
	<p>¹Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen.</p> <p>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 auszuweisen.</p> <p>³Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Ver-</p>	<p>¹Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen.</p> <p>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 auszuweisen.</p> <p>³Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Ver-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der</p>	<p>Nummer 11.3 regelt Veröffentlichungspflichten im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung. Materiell-rechtliche Änderungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen sind damit nicht verbunden.</p>



BEB NRW 2022	RL Mod NRW 2023	WFB NRW 2023	Öffentliches Wohnen 2024	Begründungen/Erläuterungen
	pflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.	pflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.	NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.	
4.3 Übergangsregelung	7.5 Übergangsregelung	9.5 Übergangsregelung	11.4 Übergangsregelung	
<p>Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen“ vom 24. Februar 2021 (MBI. NRW. S. 243), im Folgenden BEB, angewendet werden.</p>	<p>Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass „Modernisierungsrichtlinie“ vom 25. März 2022 (MBI. NRW. S. 272) angewendet werden.</p>	<p>Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 (MBI. NRW. S. 241, im Folgenden WFB 2022 genannt) angewendet werden.</p>	<p>Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag angewendet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312), 2. der Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) oder 3. der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5. September 2022. 	<p>Nummer 11.4 nimmt Übergangsregelungen für Förderanträge auf, die bis zum Inkrafttreten der neuen Förderrichtlinie gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden.</p>
5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	9.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	9.6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	11.5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	
<p>¹Dieser Runderlass tritt am 7. September 2022 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Runderlasses treten die BEB außer Kraft.</p>	<p>¹Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 15. Februar 2023 in Kraft.</p> <p>²Gleichzeitig tritt der Runderlass „Modernisierungsförderung“ vom 25. März 2022 (MBI. NRW. S. 272) außer Kraft.</p>	<p>¹Dieser Runderlass tritt am 10. Februar 2023 in Kraft.</p> <p>²Gleichzeitig treten die WFB 2022 außer Kraft.</p>	<p>¹Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. März 2024 in Kraft.</p> <p>²Gleichzeitig treten die „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 312), die „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337) und die „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ vom 5. September 2022 sowie der Erlass vom 5. Juni 2023 (Az.: 54.02.03.02 - 1 - 102285/2023) über die Verteilung des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus bei der Prüfung und Bewilligung von Förderanträgen außer Kraft.</p>	<p>Die neue Förderrichtlinie tritt mit Wirkung zum 1. März 2024 in Kraft.</p> <p>Nummer 11.5 Satz 2 regelt das Außerkrafttreten der bisherigen Bestimmungen sowie des Erlasses vom 5. Juni 2023 („Quotenerlass“).</p>



Impressum

Herausgeber

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

© April 2024 / MHKBD

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