



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2022 Nr. 16](#)
Veröffentlichungsdatum: 25.03.2022
Seite: 272



Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungs- förderung – RL Mod 2022)

2375

Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung – RL Mod 2022)

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 54.02.04.01 –

Vom 25. März 2022

Inhaltsübersicht

1 Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch
- 1.2 Förderfähiger Wohnraum
- 1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn
- 1.4 Voraussetzungen für Fördermittelempfangende nach § 9 WFNG NRW
- 1.5 Fönderausschluss
- 1.6 Finanzierungsgrundsätze

2 Modernisierung von Mietwohnraum

- 2.1 Fördergegenstände
- 2.2 Zielgruppe
- 2.3 Belegungsbindung
- 2.4 Zulässige Miete bei Wohnungen ohne bestehende Mietbindung
- 2.5 Zulässige Miete bei Wohnungen mit bestehender Mietbindung
- 2.6 Allgemeine Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum
- 2.7 Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

3 Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

- 3.1 Fördergegenstand
- 3.2 Zielgruppe
- 3.3 Zweckbindung
- 3.4 Fördervoraussetzung für selbstgenutztes Wohneigentum

4. Förderfähige Maßnahmen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Verbesserung der Energieeffizienz
- 4.3 Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

4.4 Umbau von Wohngebäuden

4.5 Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

4.6 Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung

4.7 Verbesserung des Wohnumfelds

4.8 Sonstige Instandsetzungen

4.9 Innovationsklausel

5 Art und Höhe der Förderung

5.1 Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

5.2 Mehrfachförderung

5.3 Berechnung der Darlehen

5.4 Darlehensbedingungen

6 Verfahren

6.1 Förderantrag

6.2 Förderzusage

6.3 Verwaltungskostenbeitrag

6.4 Auszahlung der Förderdarlehen

6.5 Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage

6.6 Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

6.7 Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

6.8 Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

7 Schlussbestimmungen

7.1 Belege

7.2 Beihilferechtliche Bewertung

7.3 Ausnahmen

7.4 Hinweisschild

7.5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Anlage:

Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnraum

1

Allgemeine Grundsätze

1.1

Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

1.1.1

Zuwendungszweck

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

1.1.2

Rechtsgrundlagen

Die 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 genannt) und dieser Richtlinie bewilligt.

Die Zuteilungskriterien für die Fördermittel an die Bewilligungsbehörden ergeben sich aus dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022: Förderjahr 2022“, der in der jeweils geltenden Fassung auf der Internetseite des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums veröffentlicht

wird (im Folgenden WoFP genannt). Die 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 Richtlinie zur Verfügung stehen.

Die technischen Anforderungen an die BEG-Effizienzhäuser 85 und 100 richten sich nach dem Runderlass des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 16. September 2021 (BAnz AT 18.10.2021 B3).

1.1.3

Kein Rechtsanspruch

Ein Anspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht. Vielmehr entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Fördermittel.

1.2

Förderfähiger Wohnraum

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum, der

- a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,
- c) je Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 35 Quadratmetern aufweist,
- d) sich in einem Gebäude mit höchstens sechs Vollgeschossen befindet oder die besonderen Fördervoraussetzungen der Nummer 2.7 und
- d) die weiteren Vorgaben dieser Richtlinie erfüllt.

1.3

Vorzeitiger Vorhabenbeginn

1.3.1

Grundsätzliches

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.3.2 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
- b) vorbereitende Untersuchungen,

- c) das Herrichten des Grundstücks,
- d) Maßnahmen der Gebäudesicherung,
- e) Maßnahmen des Brandschutzes oder
- f) Maßnahmen der Standortaufbereitung, insbesondere der Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Bei einer Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum nach Nummer 3 gilt der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, als Vorhabenbeginn. Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall zusteht, dass eine Förderzusage nicht erteilt wird. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden.

1.3.2

Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Die Bewilligungsbehörde kann einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ihr für das Förderobjekt

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

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 ist darüber hinaus die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung sowie die Sicherung der Gesamtfinanzierung glaubhaft zu machen. Der schriftliche Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn muss die Hinweise enthalten, dass

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

1.4

Voraussetzungen für Fördermittelempfängende nach § 9 WFNG NRW

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

1.4.1

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

Von angemessener Dauer im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spä-

testens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet. Die Bewilligungsbehörde kann nach Abstimmung mit der NRW.BANK weitere Ausnahmen zulassen.

1.4.2

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

Zu den Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5 WFNG NRW haben die Bewilligungsbehörden die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Soweit die NRW.BANK die Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in ihren Bescheid aufzunehmen. Satz 1 gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3. Hier kann bei natürlichen Personen die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 WFNG NRW – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen. Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastung sind die Regelungen nach Nummer 5.4.2 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 ([MBI. NRW. S. 242](#)) anzuwenden.

1.5

Förderausschluss

Es werden keine Maßnahmen gefördert,

- a) die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- b) denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- c) für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist,
- d) die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.
- e) die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. Von dieser Bedingung

kann die NRW.BANK im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.

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

1.6

Finanzierungsgrundsätze

1.6.1

Gesamtkosten

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

1.6.2

Bedingungen für Fremdmittel

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

- a) für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- b) für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und
- c) mit einer Mindesttilgung von einem Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden.

Bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gilt abweichend von Satz 1 Buchstabe c) grundsätzlich eine Mindesttilgung von zwei Prozent. Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen. Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berück-

sichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

1.6.3

Kumulation

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

2

Modernisierung von Mietwohnraum

2.1

Fördergegenstände

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die

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

Nach Durchführung der Maßnahmen muss der Wohnraum eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweisen. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen.

Genossenschaftswohnungen, bei der die nutzenden Haushalte durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten, stehen geförderten Mietwohnungen gleich. Maßnahmen an bestehenden zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen sind ebenfalls förderfähig.

2.2

Zielgruppe

Geförderter Mietwohnraum muss für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt, zweckgebunden werden. Mieterin-

nen und Mieter, die eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, müssen die Einkommensgrenzen nicht einhalten.

2.3

Belegungsbindung

In der Förderzusage ist ein allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Haushalte einzuräumen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise

- a) 20 Jahre oder
- b) 25 Jahre.

Die Zweckbindung (Belegung und Miete nach Modernisierung) tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen in einer Wohnung folgt. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt. Die Belegungsrechte werden für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stellen begründet und gelten während der Dauer der Zweckbindung gegenüber der oder dem jeweils Verfügungsberechtigten (§ 29 Nummer 8 WFNG NRW). Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Belegungsrecht gemäß Satz 1 einzuräumen,
- b) nach Erteilung der Förderzusage die geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Bindungsdauer nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 WFNG NRW zu vermieten und
- c) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen nach den Buchstaben a) und b) hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

Wird eine Wohnung zur Durchführung der geförderten Maßnahmen freigezogen, kann sie abweichend von Satz 8 Buchstabe b) auch Personen überlassen werden, die diese oder eine andere Wohnung im Förderobjekt unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen bewohnt haben.

In den Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Stadtumbau West“ kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung ganz oder anteilig auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten. In den Gebieten „Lebendige Zentren“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ kann der Verzicht ausnahmsweise erfolgen, wenn das zugrundeliegende Handlungskonzept die Verbesserung der bestehenden sozialen Mischung als Entwicklungsziel ausweist.

2.4

Zulässige Miete bei Wohnungen ohne bestehende Mietpreisbindung

2.4.1

Festsetzung der Bewilligungsmiete

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche fest (Bewilligungsmiete). Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag gemäß § 559 bis § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden BGB genannt). Dies gilt auch, wenn für die Wohnung zum Zeitpunkt der Förderzusage kein Mietvertrag besteht. Weiter sind in Gemeinden mit den Mietniveaus M1 bis M3 5,90 Euro, in Gemeinden mit dem Mietniveau M4 6,40 Euro und in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 7,00 Euro als Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat einzuhalten.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus 1 bis 4 ergibt sich aus der Tabelle in der Anlage. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 4 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Nummer 4.2.2 Satz 5 zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten, sofern dabei der insgesamt zulässige Erhöhungsbetrag gemäß § 559 bis § 559d BGB eingehalten wird.

Werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so ist die bewilligte Miete entsprechend einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung zu kürzen.

Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärmeaufbereitung oder zur Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren. Dies gilt zum Beispiel, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird. Bei einer Wärmelieferung in Form von Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

2.4.2

Mieterhöhungen und Art der Mietbindung

In der Förderzusage ist für die gewählte Dauer der Zinsverbilligung eine Mietbindung festzulegen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich im Förderantrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, in diesem Zeitraum

a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich der nach dieser Richtlinie zulässigen Mieterhöhungen nicht übersteigt und

b) die Miete im Rahmen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete zu erhöhen und

c) Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der §§ 559 bis 559d BGB nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde vorzunehmen. Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Die Bewilligungsbehörde setzt sich dazu mit der zuständigen Stelle ins Benehmen.

d) die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Ankündigungspflichten gemäß § 555c BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren. Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums sind auch die neuen Mieterinnen und Mieter entsprechend zu informieren.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer Neuvermietung während der Dauer der Zweckbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag (auch bei Zwischenvermietung) ist ein Hinweis auf § 16 WFNG NRW aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten der Vermieterin oder des Vermieters auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolge oder Gesamtrechtsnachfolge) übergehen. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts der Mieterin oder des Mieters nach § 557a Absatz 3 BGB sind unzulässig.

2.5

Zulässige Miete bei Wohnungen mit bestehender Mietpreisbindung

Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage einer Mietpreisbindung unterliegen 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, gelten gemäß §§ 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 gemäß §§ 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. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 2.4.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 2.4.2.

2.6

Allgemeine Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum

Die Fördervoraussetzungen für die Fördergegenstände nach Nummer 2.1 ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen: Ziel ist es, Wohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten anzupassen und zugleich diese Bestände für die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung zu erhalten beziehungsweise zu öffnen. Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren bedeutet, diese wohnungspolitisch sinnvollen Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie

mit der wohnungswirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Es ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der zu modernisierenden Wohngebäude von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden.

2.7

Modernisierung für höhergeschossige Gebäude und (hoch-)verdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

2.7.1

Allgemeines

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und (hoch-)verdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Herausforderungen bedingt. Maßnahmen in solchen Beständen sind nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

2.7.2

Besondere Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 2.7 setzt voraus, dass die Maßnahmen

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

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

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

- aa) den Abbau von Barrieren im Gebäude und in den Wohneinheiten sowie im Wohnumfeld,
 - bb) die Verbesserung der Energieeffizienz,
 - cc) die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im Gebäude durch die Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern sowie im Wohnumfeld durch Aufwertungsmaßnahmen und
 - dd) den Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,
- c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle im Hinblick auf
- aa) den Einsatz von (verstärkten) Hausmeisterdiensten beziehungsweise von Portiersdiensten,
 - bb) die Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise beauftragter Dritte am Standort,
 - cc) die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern (Mieterprojekte) beziehungsweise Kooperationen mit sozialen Einrichtungen für das Wohnquartier und
 - dd) das Abfallentsorgungskonzept,
- d) die Belegung im Hinblick auf
- aa) die aktuelle Vermietungssituation und die soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft und
 - bb) das, gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle, geplante Belegungskonzept (Wohnungsvergabe) sowie
- e) die Mietentwicklung im Hinblick auf
- aa) die durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach der Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - bb) die Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
 - cc) die Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung.

3

Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

3.1

Fördergegenstand

Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten

a) Eigenheimen gemäß § 29 Absatz 1 WFNG und

b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen gemäß Nummer 4.

Gefördert wird auch das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

3.2

Zielgruppe

Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Stadtumbau West“ sind auch Haushalte förderberechtigt, die die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht einhalten. In den Gebieten „Lebendige Zentren“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ kann ausnahmsweise von der Einhaltung der Einkommensgrenze abgesehen werden, wenn das zugrundeliegende Handlungskonzept die Verbesserung der bestehenden sozialen Mischung als Entwicklungsziel ausweist.

3.3

Zweckbindung

Die Förderobjekte sind von den Fördermittelempfängenden und beziehungsweise oder ihren Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, haben diese jeweils die Wohnberechtigung nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 WFNG NRW zu erfüllen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung (wahlweise 20 oder 25 Jahre). Werden die Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die 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. Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

3.4

Fördervoraussetzung für selbst genutztes Wohneigentum

Die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum wird nur gefördert, wenn das Eigen-

heim oder die Eigentumswohnung nach Durchführung der Maßnahmen die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen sowie eine angemessene Wohnraumversorgung erwarten lässt.

4

Förderfähige Maßnahmen

4.1

Allgemeines

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

4.2

Verbesserung der Energieeffizienz

4.2.1

Allgemeines

Insbesondere im Gebäudebestand ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Treibhausgasemissionen zu mindern und so einen Beitrag zur CO₂-Verringerung zu leisten.

4.2.2

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.2 soll mindestens zum Erreichen des Standards „Effizienzhaus 100“ nach dem Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ führen. Dies gilt nicht für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum nach Nummer 3 sowie für denkmalgeschützte Gebäude. Energetische Einzelmaßnahmen sind förderfähig, wenn sie den technischen Mindestanforderungen zum Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 16. September 2021 (BANz AT 18.10.2021 B2) entsprechen.

Es wird ein erhöhter Tilgungsnachlass gemäß Nummer 5.4.2 Satz 2 gewährt, wenn das geänderte Wohngebäude mindestens den BEG-Standard „Effizienzhaus 85“ erreicht.

Für Mietwohngebäude sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung im Antragsverfahren vorzulegen.

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Die Einhaltung der Anforderungen ist durch eine Unternehmererklärung gemäß § 96 des Gebäudeenergiegesetzes oder durch Ausstellungsberechtigte für Energie-

ausweise gemäß § 88 des Gebäudeenergiegesetzes nachzuweisen. Die Unternehmererklärung ist in der Form der Anlagen 2 und 3 der Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juni 2021 ([GV. NRW. S. 782](#)) in der jeweils geltenden Fassung abzugeben.

4.2.3

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches.
- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen. Es sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht und mit Dreifachverglasung ersetzt werden. Bei der Erneuerung von Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) sind untere Anschläge oder Schwellen nur bis zu einer Höhe von 2 Zentimetern zulässig. Bei der Erneuerung von Fenstern oder Fenstertüren im Geschosswohnungsbau muss der Tauwasserbildung an den Oberflächen von Bauteilen wirksam vorgebeugt werden. Zu diesem Zweck kann eine geeignete Lüftungsanlage eingebaut werden. Andernfalls ist zu gewährleisten, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der neu eingebauten Verglasung (Ug-Wert) um mindestens 0,1 W/m²K höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (Uw-Wert) und beziehungsweise oder der Dachflächen (UD – Wert) des Raums, der durch die Verglasung belichtet wird. In der Regel soll dies durch die gleichzeitige Dämmung der Außenwände und Dachflächen erfolgen. Dies gilt analog für die Erneuerung von Hauseingangstüren. Im Einzelfall darf der Bildung von Tauwasser durch andere Maßnahmen vorgebeugt werden. Der Bewilligungsbehörde ist darzulegen, dass die getroffenen Maßnahmen die Anforderungen mindestens gleichwertig erfüllen.
- d) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwerttechnologie – mit Ausnahme von Ölheizungen oder Nachtstromspeicherheizungen – sowie auf der Basis von Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen, Nah- oder Fernwärme, Biomasse und anderen erneuerbaren Energien sowie von unterstützenden Solarthermie-Anlagen. Diese Maßnahmen müssen mindestens die technischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen.
- e) die Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) in der jeweils geltenden Fassung und beziehungsweise oder zur anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau sowie der dazugehörigen Mess- und Zählertechnik und gegebenenfalls stationärer elektrischer Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem.
- f) Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

Es wird ein erhöhter Tilgungsnachlass gemäß Nummer 5.4.2 Satz 2 gewährt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

4.3

Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

4.3.1

Allgemeines

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

4.3.2

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 4.3 setzt voraus, dass

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

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

4.3.3

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Barrierereduzierung beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,
- b) Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche,
- c) das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,
- d) Barrierereduzierung beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,
- e) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen,
- f) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,
- g) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
- h) der Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,
- i) Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der Anlage 4.2/3 VV TB NRW, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu zwei Zentimetern haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos oder ohne untere Türanschläge zu erreichen sein muss sowie
- j) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der im Wohnungsbestand höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu zwei Zentimetern aufweisen darf.

4.4

Umbau von Wohngebäuden

4.4.1

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen

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

4.4.2

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

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

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

4.5

Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

4.5.1

Allgemeines

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

4.5.2

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung,
- b) das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
- c) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser,
- d) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie
- e) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

4.6

Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung

4.6.1

Allgemeines

Ein Einbruch in den eigenen vier Wänden kann das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Be-

troffenen nachhaltig beeinträchtigen: Deshalb werden mit der Modernisierungsförderung auch Maßnahmen unterstützt, die zu einer Verbesserung des Sicherheitsempfindens beitragen. Ferner werden Maßnahmen unterstützt, die auf eine Digitalisierung des jeweiligen Wohnraums abzielen.

4.6.2

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhäus sowie der Umbau von Zu- und Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens.
- b) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- c) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- d) die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

4.7

Verbesserung des Wohnumfeldes

4.7.1

Allgemeines

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

4.7.3

Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- a) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen nach Nummer 2.7, zum Beispiel der Ein-, An- oder Umbau für Portierslogen,
- b) Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,

- c) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück und im Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen nach Nummer 4.5,
- d) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen und Mieter auf dem Grundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,
- f) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- g) das Erstellen von Quartierskonzepten, zum Beispiel für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

4.8

Sonstige Instandsetzungen

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

4.9

Innovationsklausel

Zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren (zum Beispiel serielle Modernisierung), insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Fördergegenstände und -konditionen festlegen.

5

Art und Höhe der Förderung

5.1

Darlehenshöchstbetrag, Bagatellgrenze

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 150 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim. Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

5.2

Mehrfachförderung

Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrags mehrfach auf Grundlage dieser Richtlinie gefördert werden. Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen nach Nummer 2.3, 2.4 oder 3.3 zu vereinbaren.

5.3

Berechnung der Darlehen

Der Förderzusatz sind die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten der beantragten Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung, Kostenvoranschlägen oder Gutachten ergeben. Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten.

Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, so sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen.

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

5.4

Darlehensbedingungen

Die Förderdarlehen werden zu nachfolgenden Bedingungen bewilligt.

5.4.1

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind für die Dauer von 15 Jahren ab Leistungsbeginn mit null Prozent und anschließend bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung werden Förderdarlehen für Mietwohnraum marktüblich verzinst. Förderdarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum werden nach Ablauf der Zweckbindung mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verzinst.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 6.3 zu zahlen.

5.4.2

Tilgungsnachlass

Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt. Der Tilgungsnachlass beträgt 25 Prozent der nach

Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe. Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard gemäß Nummer 4.2.2 Satz 4 erreicht und beziehungsweise oder erfolgt eine Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen gemäß Nummer 4.2.3 letzter Satz wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um jeweils fünf Prozentpunkte erhöht. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

5.4.3

Erhöhter Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad

Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird besonders unterstützt. Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf Antrag für den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nummer 4.3 entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt. Weitere Erhöhungen des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.4.2 Satz 2 sind für diesen Darlehensbestandteil nicht zulässig.

5.4.4

Tilgung

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

5.4.5

Fälligkeit

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

6

Verfahren

6.1

Förderantrag

6.1.1

Einreichung

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. Die Bewilligungsbehörde holt - soweit erforderlich - die Stellungnahme der Gemeinde in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht ein.

6.1.2

Aufgaben der Bewilligungsbehörde

Die Bewilligungsbehörde hat die Förderanträge in eine Antragseingangsliste aufzunehmen, den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen und über die voraussichtlichen Förderaussichten zu unterrichten. Gleichzeitig hat sie auf den Förderungs Ausschluss bei vorzeitigem Vorhabenbeginn, vorzeitigem Vertragsabschluss und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen hinzuweisen. Das Verfahren für eine erforderliche 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 mit dem hierfür vorgeschriebenen Vordruck „Bonitätsprüfung Schritt 1/2 – Frühphase“ unverzüglich einzuleiten, sobald das Fördervorhaben Realisierungschancen hat. Zum Abschluss des Verfahrens sind der NRW.BANK der geprüfte Förderantrag und der vorgeschriebene Vordruck „Bonitätsprüfung Schritt 2/2 – Entscheidung“ zur Verfügung zu stellen. Die Bewilligungsbehörde hat den zur Förderung vorgesehenen Wohnraum im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.

6.1.3

Nachreichung von Unterlagen

Nach Prüfung der Förderanträge auf Vollständigkeit hat die Bewilligungsbehörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller für die Übersendung der fehlenden Unterlagen eine angemessene Frist zu setzen.

6.2

Förderzusage

6.2.1

Allgemeines

Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Förderantrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen.

6.2.2

Zustimmung der Aufsichtsbehörde in besonderen Fällen

In 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. Die Entscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

6.2.3

Rechtsmittelbelehrung, Rücknahme und Widerruf

Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen, es sei denn, die oder der Begünstigte hat sich mit dem Verwaltungsakt einverstanden erklärt. Mit 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. Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK von dem Rücknahme- oder dem Widerrufsgrund im Hinblick auf eine Kündigung des Darlehensvertrages zu unterrichten.

6.3

Verwaltungskostenbeitrag

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, zu zahlen und halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

6.4

Auszahlung der Förderdarlehen

6.4.1

Förderdarlehen nach Nummer 2

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

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

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

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

6.4.2

Förderdarlehen nach Nummer 3

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

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

6.4.3

Auszahlungsverfahren

Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Förderdarlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Die einzelnen Darlehensraten sind auf das Konto der För-

derempfängerin oder des Förderempfängers zu zahlen. Sollte 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 zehn Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.

6.5

Handlungspflichten der Bewilligungsbehörde nach Erteilung der Förderzusage

6.5.1

Unterrichtung über Förderzusagen

Die 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. Ausfertigungen aller im Kalenderjahr erteilten Förderzusagen müssen der NRW.BANK spätestens am 1. Dezember des Kalenderjahres vorliegen.

6.5.2

Unterrichtung über Voraussetzungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 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 NRW.BANK einzuschalten ist, nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, hat sie die NRW.BANK unverzüglich hierüber zu unterrichten.

6.5.3

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung eines Bewilligungsbescheides oder einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch Übersendung einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung.

6.5.4

Bewilligungskontrolle

Die Bewilligungsbehörden haben eine Bewilligungskontrolle durchzuführen und mit der NRW.BANK abzustimmen. Das Verfahren regelt die NRW.BANK.

6.5.5

Auskunftspflicht

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

6.6

Baukontrolle, Bauausführung, Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

6.6.1

Baukontrolle, Bauausführung

Baukontrollen gemäß § 10 Absatz 7 WFNG NRW und die dabei getroffenen Feststellungen sind aktenkundig zu machen. 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.

6.6.2

Maßnahmenfertigstellung und Kostennachweisprüfung

Die Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin oder der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. Fristverlängerungen sind der NRW.BANK mitzuteilen. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger beziehungsweise 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. Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss (Darlehensberechnung nach Nummer 5.3). Die Bewilligungsbehörde leitet das Ergebnis der Durchführungs- und Kostennachweisprüfung unverzüglich an die NRW.BANK weiter und berichtet hierbei, ob die geförderten Maßnahmen gemäß den Regelungen der Förderzusage durchgeführt oder ob nicht genehmigte Abweichungen festgestellt wurden.

6.7

Vordrucke, Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

6.7.1

Vordrucke

Soweit in dieser Richtlinie die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorgeschrieben 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. Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

6.7.2

Ausnahmegenehmigungen der NRW.BANK

Sofern eine nach dieser Richtlinie 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.

6.8

Dingliche Sicherung der Fördermittel und Darlehensverwaltung

6.8.1

Aufgaben der NRW.BANK nach Erteilung der Förderzusagen und Darlehensverwaltung

Sicherung und Verwaltung der Fördermittel sind gemäß § 11 Absatz 1 WFNG NRW Aufgaben der NRW.BANK. Nach dem in Nummer 6.4.3 Satz 1 genannten Zeitpunkt übt die NRW.BANK alle Rechte aus dem Darlehensvertrag und der Hypothek zur Sicherung der Fördermittel aus und wird dabei – soweit erforderlich – von der Bewilligungsbehörde unterstützt. Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

6.8.2

Sicherung der bewilligten Darlehen

6.8.2.1

Abstraktes Schuldversprechen und Hypothek

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der Tilgungsnachlässe nach Nummer 5.4.2. Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage eine Auflage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

6.8.2.2

Absehen von dinglicher Sicherung in besonderen Fällen

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherrschaft, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten öffentlichen Rechts. Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung ebenfalls abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird. Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer müssen sich der NRW.BANK gegenüber ver-

pflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

6.8.2.3

Erbbauzinsen, Vorkaufsrecht

Der 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. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 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. Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechtes eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die Berechtigte oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

7

Schlussbestimmungen

7.1

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen oder seinen Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Belege sind fünf Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Nach Prüfung des Verwendungsnachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

7.2

Beihilferechtliche Bewertung

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

7.3

Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

7.4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist in der öffentlichen Kommunikation die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes angemessen darzustellen. Zusätzlich ist diese Förderung auf Bauschildern unter Verwendung der Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen, des zuständigen Bundesministeriums und der NRW.BANK auszuweisen. Die Einzelheiten zu der Umsetzung dieser Verpflichtung werden zwischen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums und der NRW.BANK abgestimmt und auf der Internetseite der NRW.BANK veröffentlicht.

7.5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt am 14. Februar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Modernisierungsförderung“ vom 2. Februar 2021 ([MBI. NRW. S. 137](#)) außer Kraft.

- [MBI. NRW. 2022 S. 272](#)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage)

[URL zur Anlage \[Anlage\]](#)