

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



Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2022

Mietwohnraumförderung



Wir machen
NRW
NACHHALTIGER

Vorwort



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



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Mit unserer öffentlichen Wohnraumförderung und dem Mehr an mietspreisgebundenem Wohnraum schaffen wir eine lebenswerte Heimat für die Menschen in Nordrhein-Westfalen und bieten eine verlässliche Finanzierungsperspektive für Investorinnen und Investoren. Dafür steht für das Förderjahr 2022 ein um noch mal 200 Mio. € erhöhter Finanzrahmen von nunmehr insgesamt 1,3 Mrd. € bereit.

Die Mietwohnraumförderung als wichtiger Beitrag zur Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele der Landesregierung wird weiter verbessert. Hierfür werden sowohl die Grunddarlehen als auch die Tilgungsnachlässe deutlich erhöht.

Besondere Anreize setzt die neue Mietwohnraumförderung für energiesparende Zuhause durch die Einführung eines Klimabonus. Um dauerhaft Energiekosten

zu senken und das Klima zu schützen, kann bei Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 40“ ein Zusatzdarlehen mit 50% Tilgungsnachlass gewährt und gleichzeitig die zulässige Bewilligungsmiete moderat erhöht werden.

Die öffentliche Wohnraumförderung schafft Werte. Sie zeigt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den lokalen Wohnungsbau, der sowohl die Menschen in den Blick nimmt als auch zur Gestaltung eines bezahlbaren und modernen Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen beiträgt.

Das gilt auch für bestehenden Wohnraum. Die Wohnraumförderung unterstützt die klima- und generationengerechte Modernisierung von Mietwohnraum mit besonders günstigen Konditionen. Für energetisch anspruchsvolle Sanierungen und den Einsatz von ökologischen Dämmstoffen wird erstmals ein Tilgungsnachlass von bis zu 35% auf alle anfallenden Bau- und Baunebenkosten geboten. Finanziert werden nun Maßnahmen bis zu einem Umfang von 150.000 € bei 0% Zinsen für 15 Jahre. Nie war die Modernisierungsförderung in Nordrhein-Westfalen attraktiver.

Ina Scharrenbach

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

Dietrich Suhlrie

Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Werte schaffen, Werte erhalten

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

Mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung können private und gewerbliche Investorinnen und Investoren sowohl ihre Neubauvorhaben als auch ihre Modernisierungspläne zu attraktiven Konditionen realisieren. Dabei profitieren sie von Tilgungsnachlässen und im Jahr 2022 von verbesserten Fördersätzen.



Wer kann Fördermittel beantragen?

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

Regionale Förderung

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

Sie finden die unterschiedlichen Mietniveaus unter:

www.nrwbank.de/mietniveaus

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das Objekt in Nordrhein-Westfalen liegt,
- mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde,
- die geförderten Gebäude grundsätzlich die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen und
- es sich um ein Objekt mit in der Regel nicht mehr als vier Vollgeschossen handelt. In bestimmten Städten sind in der Regel auch bis zu sieben Geschosse möglich. Für höhere Wohngebäude und Großwohnanlagen sind bei Neubauten und der Modernisierung besondere Fördervoraussetzungen zu beachten.

Wie funktioniert das Förderverfahren?

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

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

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

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

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

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

Für neu geschaffene Wohnungen nach dem BEG-Standard „Effizienzhaus 40“ erhöht sich die Bewilligungsmiete um 10 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für besondere Wohnangebote sind weitere Mietzuschläge möglich.

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



Neubau und Neuschaffung

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

Was wird gefördert?

Gefördert werden:

- _ Mietwohnungen
- _ Mieteinfamilienhäuser
- _ zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen
- _ Gruppenwohnungen
- _ Gemeinschafts- und Infrastrukturräume

Wie hoch ist das Darlehen?

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

Grunddarlehen

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1–M3	2.620 €	1.580 €
M4	2.830 €	1.900 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	2.950 €	1.960 €

Förderhöhe je m² Wohnfläche

Tilgungsnachlass

Mietniveau	Tilgungsnachlass Belegungsbindung 25 Jahre	Tilgungsnachlass Belegungsbindung 30 Jahre
M1–M3	20%	25%
M4	30%	35%
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	30%	35%

Mittelbare Belegung

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

Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten

Mit Tilgungsnachlass 50%:

- Klimabonus für BEG-Standard „Effizienzhaus 40“: 250 € je Quadratmeter Wohnfläche
- Mieteinfamilienhaus: 10.000 € pro Haus
- Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Schwerbehinderung: 7.000 € pro Wohnung
- Türen zum Freibereich mit Nullschwelle: 1.000 € pro Tür
- rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 5.000 €
- elektrisch bedienbare Türen:
 - 1.500 € je Tür in der Wohnung;
 - 3.000 € je Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Brandschutztür
- Standortaufbereitung: 75% der förderfähigen Kosten, max. 20.000 € pro geförderter Wohnung
- städtebauliche/gebäudebedingte Mehrkosten: max. 600 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Bauen mit Holz: 1,10 € je Kilogramm, max. 15.000 € pro Wohnung
- Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Dach- oder Fassadenbegrünungen) und besondere Wohnumfeldqualitäten (z. B. Quartiersplatz): 75% der summierten Herstellungskosten, max. 10.000 € pro geförderter Wohnung

Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen.

Ist eine Eigenleistung erforderlich?

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

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

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- _ wahlweise 25 oder 30 Jahre

Zinsen

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

Verwaltungskostenbeitrag

- _ 0,5% p. a.;
- die Berechnung erfolgt vom jeweiligen Restkapital

Tilgung

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

Auszahlung

- _ 100%

Hinweis: Zusätzlich fallen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde Verwaltungsgebühren an.

Tilgungsnachlass

- _ Mietniveaus 1–3: 20%
- _ Mietniveau 4: 30%
- _ Erhöhungsmöglichkeit um 5 Prozentpunkte bei 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung

Auszahlungsraten

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

Rückzahlung und Sicherung

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

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveaus 1–3

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 20% auf das Grunddarlehen

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

Förderdarlehen		Tilgungsnachlass
Grunddarlehen	5.240.000 €	1.048.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	5.261.000 €	1.058.500 €*

* 4.202.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (529.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 4

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 30% auf das Grunddarlehen

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

Förderdarlehen		Tilgungsnachlass
Grunddarlehen	5.660.000 €	1.698.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	5.681.000 €	1.708.500 €**

****3.972.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn**

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (854.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 30% auf das Grunddarlehen

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

Förderdarlehen		Tilgungsnachlass
Grunddarlehen	5.900.000 €	1.770.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	21.000 €	10.500 €
= Summe	5.921.000 €	1.780.500 €***

*****4.140.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn**

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (890.250 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Modernisierung

Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von Wohngebäuden fördern das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK mit der Vollfinanzierung aller anerkannten Bau- und Baunebenkosten und einem landesweit attraktiven Tilgungsnachlass von bis zu 35%. Das Ziel: Mietwohnraum zukunftsfest aufstellen – klimagerecht, barrierearm, modern und bezahlbar.

Was wird gefördert?

Alle baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden, die

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

Seit 2021 sind erstmals auch Fotovoltaikanlagen für Mieterstrom- oder Hausstrombedarf förderfähig.

Wie hoch ist das Darlehen?

Maximal 150.000 € pro Wohnung. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Auf das Darlehen wird ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von mindestens 25% gewährt. Der Einsatz ökologischer Dämmstoffe und das Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“ können den Tilgungsnachlass auf bis zu 35% erhöhen.

Hinweis: Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen!

Bis zu 35% Tilgungsnachlass

Was gibt es zu beachten?

- _ Die geförderten Wohnungen sollen nach Durchführung der Maßnahme mindestens dem BEG-Standard „Effizienzhaus 100“ entsprechen.
- _ Es ist keine Eigenleistung zu erbringen. Die anfallenden Kosten können vollständig über das Förderdarlehen finanziert werden.
- _ Auch Kosten für Instandsetzungen werden gefördert.
- _ Die geförderten Wohnungen unterliegen in der Regel einer Mietpreis- und Belegungsbindung für die Einkommensgruppe A (s. Seite 4).
- _ Bestandmieterinnen und Bestandmieter dürfen in ihren Wohnungen bleiben, unabhängig vom Einhalten der Einkommensgrenze.
- _ Die Mietobergrenzen (s. Seite 4) können um eingesparte Energiekosten überschritten werden (max. 0,60 €/m²).

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

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- _ wahlweise 20 oder 25 Jahre

Zinsen

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

Verwaltungskostenbeitrag

- _ 0,5% p. a.;
- die Berechnung erfolgt vom jeweiligen Restkapital

Tilgung

- _ 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- _ 25% des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Gesamtdarlehensbetrags
- _ weitere 5% bei zertifizierten ökologischen Dämmstoffen
- _ weitere 5% bei Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“



Auszahlung

- _ 100%

Auszahlungsraten für Darlehen bis 15.000 €

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

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

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

Rückzahlung und Sicherung

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

Hinweis: Zusätzlich fallen bei der zuständigen Bewilligungsbehörde Verwaltungsgebühren an.

Kontakt

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

Telefon 0211 8618-50
Telefax 0211 8618-54444

Neubau und Kauf

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

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

Modernisierung

Oliver Schreiber Susanne Reiter
0211 8618-5536 0211 8618-5539

Astrid Ernst
0211 8618-5537

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

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Impressum

NRW.BANK

Wohnraumförderung

Service-Center

Telefon 0211 91741-4500
Telefax 0211 91741-1800

Bestellservice NRW.BANK

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

Zeigen Sie, dass Sie Gutes tun!

Nutzen Sie das Hinweisschild der Wohnraumförderung!
Weitere Informationen unter:

www.nrwbank.de/hinweisschild

Haftungsausschluss

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

Fotografie

Titel: Studio Schmidt-Dominé
(Bielefeld, Karl-Oldenwurtel-Straße)
U2: MHKBG NRW/F. Berger;
NRW.BANK/Christian Lord Otto
Seite 2: Studio Schmidt-Dominé (Steinfurt, Spinnereistraße)
Seite 6/7: MHKBG NRW/K. Noell
Seite 6: Udo Geisler (Unna, Parkquartier Königsborn)
Seite 19: Studio Schmidt-Dominé (Köln, Kannebäckersiedlung)

NRW.BANK

Postadresse: 40188 Düsseldorf

Service-Center

www.nrwbank.de

info@nrwbank.de



[nrwbank](#)

Stand: 03/2022 · Auflage: 03/2022

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

info@mhkbw.nrw.de

www.mhkbw.nrw



[MHKBG_NRW](#)



[MHKBG.NRW](#)



[mhkbw_nrw](#)



[MHKBG_NRW](#)