



Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2023

# Mietwohnraumförderung



Wir machen  
**NRW**  
NACHHALTIGER

## Vorwort



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



Claudia Hillenherms  
Mitglied des Vorstands  
der NRW.BANK

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung für 2023 setzt das Land Nordrhein-Westfalen erneut Maßstäbe bei Förderkonditionen und Klimaschutz. Mehr Wohnraum ist das beste Rezept gegen steigende Mieten. Deshalb gilt: **Wir fördern, was Wohnungen schafft.** Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine wichtige Aufgabe. Dafür steht im Förderjahr 2023 ein um 300 Mio. Euro erhöhter Finanzrahmen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro bereit.

Mit dem neuen Wohnraum-Wachstums-Programm geht Nordrhein-Westfalen voran: Um mehr mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu bekommen, werden in allen Mietenstufen die Förderdarlehen um 15 Prozent angehoben. Außerdem erfolgt eine weitere Erhöhung der attraktiven Tilgungsnachlässe.

In Zeiten steigender Marktzinsen ist es von besonderer Bedeutung, dass die Verzinsung der Förderdarlehen mit 0 Prozent für die ersten fünf Jahre, anschließend mit 0,5 Prozent für die Dauer der Zweckbindung erfolgt. So trägt die NRW.BANK gemeinsam mit dem Land dazu bei, dass geförderter Wohnraum weiterhin attraktiv, modern und rentabel ist. In unruhigen Zeiten setzen wir unter anderem auch durch lange Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren ein Zeichen für die dringend benötigte Kontinuität und Verlässlichkeit im Wohnungsbau.

Um den Klimaschutz weiter voranzubringen, wird auch das Förderangebot für die Modernisierung von Wohnraum weiter verbessert. Ab sofort können Modernisierungsdarlehen von bis zu 200.000 Euro pro Wohnung gewährt werden. Zudem wird der Anteil des Zuschusses am Darlehen auf bis zu 55 Prozent angehoben. Damit können mehr als die Hälfte aller anfallenden Investitionskosten direkt vom Land übernommen werden. Dabei gilt: Je energiesparender und klimafreundlicher modernisiert und neu gebaut wird, desto stärker beteiligt sich die Landesregierung Nordrhein-Westfalen an den Kosten.

Ina Scharrenbach, MdL

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

Claudia Hillenherms

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 2023 von verbesserten Fördersätzen.



## Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümern oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Baugrundstücks und 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](http://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 auch bis zu sechs 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 Zuständigkeitsbereich 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 die Darlehensverträge der NRW.BANK.

[www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde](http://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 nach Einkommensgruppe A 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                           | 6,00 €             | 6,80 €             |
| M4                              | 6,50 €             | 7,40 €             |
| Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster | 7,10 €             | 8,00 €             |

Die Mieten dürfen ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage jährlich um 1,7% bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden.

Neben der Miete dürfen die Betriebskosten und eine Kautions erhoben werden. Im Einzelfall sind weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbaumöbel in Wohnungen für Auszubildende und Studierende) möglich.

Für neu geschaffene Wohnungen im BEG Effizienzhaus 40 Standard erhöht sich die Bewilligungsmiete um 15 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

Erfolgt die Wärmeversorgung vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien ist eine Anhebung um 0,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche möglich.



## 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                           | 3.010 €            | 1.820 €            |
| M4                              | 3.250 €            | 2.190 €            |
| Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster | 3.390 €            | 2.250 €            |

Förderhöhe je m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Tilgungsnachlass

| Mietniveau                      | Tilgungsnachlass Belegungsbindung 25 Jahre | Tilgungsnachlass Belegungsbindung 30 Jahre |
|---------------------------------|--|--|
| M1–M3                           | 30%  | 35%  |
| M4                              | 35%  | 40%  |
| Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster | 35%  | 40%  |

## 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%:

- Standortbedingte Mehrkosten: 75% des förderfähigen Anteils der Kosten, max. 25.000 € je geförderter Wohnung
- Bauen mit Holz: 1,30 € je Kilogramm verbautem Holz, maximal 17.000 € pro Wohnung
- Mieteinfamilienhäuser: 15.000 € pro gefördertem Haus
- Energieeffizienz:
  - BEG Effizienzhaus 40 Standard: 300 € pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche, zusätzlich Anhebung der Bewilligungsmiete um 0,15 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Netto-Null-Standard (Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung wird vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt): 450 € pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche, zusätzlich Anhebung der Bewilligungsmiete um 0,20 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Klimaanpassung und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75% der förderfähigen Herstellungskosten, max. 11.500 € je geförderter Wohnung
- Gruppenwohnungen: max. 5.750 € pro Appartement für die Umsetzung von Brandschutzanforderungen
- Städtebaulich und denkmalbedingte Mehrkosten: bis zu 800 € je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (nur bei einer Nutzungsänderung von Gebäuden)
- Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Schwerbehinderung: 12.000 € pro Wohnung
  - Türen zum Freibereich mit Nullschwelle: 1.500 € pro Tür
  - Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 6.000 €
- Elektrisch bedienbare Türen:
  - 2.000 € je Tür in der Wohnung
  - 3.500 € je Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Brandschutztür

- \_ Planungswettbewerbe:
  - \_ Städtebauliche Wettbewerbe: 400 € je geförderter Wohnung
  - \_ Hochbauliche Wettbewerbe: 1.600 € je geförderter Wohnung
- \_ Neu gegründete, bewohnergetragene Genossenschaften: 60.000 € je geförderter Wohnung

Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen.

## Ist eine Eigenleistung erforderlich?

Eine Eigenleistung muss in Höhe von mindestens 10% der noch zu finanzierenden Gesamtkosten erbracht werden. Als Eigenleistungen können gelten:

- \_ eigene Geldmittel
- \_ Zuschüsse
- \_ 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 5 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: 30%
- \_ Mietniveau 4: 35%
- \_ 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 Kommune mit Mietniveaus 1–3

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

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, Gesamtwohnfläche 2.000 m<sup>2</sup>

| Förderdarlehen   |             | Tilgungsnachlass |
|--|-------------|------------------|
| Grunddarlehen  | 6.020.000 € | 1.806.000 €      |
| <b>Zusatzdarlehen</b>  |             |                  |
| Standortbedingte Mehrkosten                                    | 110.000 €   | 55.000 €         |
| <b>30% Nachlass von Grunddarlehen, 50% bei Zusatzdarlehen.</b> |             |                  |

4.269.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn



## Beispiel für eine Kommune mit Mietniveau 4

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 35% auf das Grunddarlehen

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, Gesamtwohnfläche 2.000 m<sup>2</sup>

| Förderdarlehen                          |             | Tilgungsnachlass |
|---|-------------|------------------|
| Grunddarlehen                           | 6.500.000 € | 2.275.000 €      |
| <b>Zusatzdarlehen</b>                   |             |                  |
| Standortbedingte Mehrkosten             | 110.000 €   | 55.000 €         |
| <b>35% Nachlass von Gesamtdarlehen.</b> |             |                  |

4.280.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn

## Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 35% auf das Grunddarlehen

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, Gesamtwohnfläche 2.000 m<sup>2</sup>

| Förderdarlehen                         |             | Tilgungsnachlass |
|--|-------------|------------------|
| Grunddarlehen                          | 6.780.000 € | 2.373.000 €      |
| <b>Zusatzdarlehen</b>                  |             |                  |
| Standortbedingte Mehrkosten            | 110.000 €   | 55.000 €         |
| <b>35% Nachlass von Gesamtdarlehen</b> |             |                  |

4.462.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn

## 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 55%. 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.
- \_ Auch Fotovoltaikanlagen für Mieterstrom- oder Hausstrombedarf sind förderfähig.

## Wie hoch ist das Darlehen?

Maximal 200.000 € pro Wohnung. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe und/oder für das Erreichen der BEG-Effizienzhaus Standards 85, 70, 55, des „Netto-Null“-Standards und/oder eine 30-jährige Zweckbindung erhöht sich der Tilgungsnachlass um jeweils 5 Prozentpunkte. Damit ist eine Minderung der Darlehensschuld von bis zu 55% möglich.

Hinweis: Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen!

**Bis zu 55% Tilgungsnachlass**

## Was gibt es zu beachten?

Die Mietobergrenzen (s. Seite 4) können je nach erreichter Gebäudeenergieklasse um die eingesparten Energiekosten überschritten werden (0,60 - 1,00 €/m<sup>2</sup>)

**Andere Förderungen können ergänzend in Anspruch genommen werden.**

## Wie sind die Konditionen?

### Mietpreis- und Belegungsbindung

- \_ wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre

### Zinsen

- \_ 0,0% p. a. für 5 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 Gesamtdarlehensbetrag
- \_ zzgl. 5% für die Verwendung nicht mineralölbasierter Dämmstoffe
- \_ zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 85-Standards
- \_ zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 70-Standards
- \_ zzgl. 5% für das Erreichen des BEG-Effizienzhaus 55
- \_ zzgl. 5% für das Erreichen des „Netto-Null“-Standards (bilanzielle Eigenversorgung mit gebäudenaher erzeugter, regenerativer Energie für Heizung und Warmwasser)
- \_ zzgl. 5% für 30-jährige Zweckbindung  
Damit ist eine Minderung der Darlehensschuld von bis zu 55% möglich



### 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 Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

**Neubau und Neuschaffung**  
fp-r402@mhkbd.nrw.de

**Modernisierung**  
fp-r407@mhkbd.nrw.de

**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](http://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](http://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: MHKBD NRW/F. Berger;  
NRW.BANK/Christian Lord Otto  
Seite 2: Studio Schmidt-Dominé (Steinfurt, Spinnereistraße)  
Seite 6/7: MHKBD 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](http://www.nrwbank.de)

[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)



[nrwbank](#)

Stand: 06/2023 - Auflage: 06/2023

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

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

[info@mhkbd.nrw.de](mailto:info@mhkbd.nrw.de)

[www.mhkbd.nrw](http://www.mhkbd.nrw)



[MHKBD\\_NRW](#)



[MHKBD.NRW](#)



[mhkbd\\_nrw](#)



[MHKBD\\_NRW](#)