

## Förderung von Mietwohnraum nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

### Was wird gefördert (Nr. 2.1):

Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
- bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
- Gemeinschaftsräumen und Infrastrukturräumen,

wenn mindestens vier öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen.

### Darlehenshöhe (Nr. 2.5):

Das Gesamtdarlehen setzt sich zusammen aus dem Grunddarlehen und den möglichen Zusatzdarlehen.

Wohnungen für Mieter der	Grunddarlehen		Tilgungsnachlass (Nr. 2.6.2)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A (Nr. 2.2 Nr. 1)	3.110 € / m <sup>2</sup>	3.350 € / m <sup>2</sup>	30% bzw. 35 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung) Kommunen M4: 35 % bzw. 40 %
Einkommensgruppe B (Nr. 2.2 Nr. 2)	1.920 € / m <sup>2</sup>	2.290 € / m <sup>2</sup>	

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Everswinkel, Oelde, Sassenberg, Sendenhorst, Warendorf

M4: Drensteinfurt, Ostbevern, Telgte

Zusatzdarlehen (Nr. 2.5.2 - 2.5.10)	Förderbetrag	Tilgungsnachlass
für standortbedingte Mehrkosten (z.B. Abbrucharbeiten)	75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € / geförderter Whg.	50 %
für Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) und besondere Wohnumfeldqualitäten (z.B. Quartiersplatz)	75 % der Herstellungskosten, max. 11.500 € / geförderter Whg.	50 %
für Energieeffizienz	300 € / m <sup>2</sup> (BEG 40) bzw. 450 € / m <sup>2</sup> (Netto-Null) förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Bauen mit Holz	1,30 € je kg zertifiziertes Holz, max. 17.000 € / geförderter Whg.	50 %
für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen	2.000 € je elektr. Tür, 3.500 € je elektr. Haus-/Wohnungseingangs- /Brandschutztür  15.000 € je zweckgeb. Wohnung für Rollstuhlnutzende / Menschen mit Schwerbehinderung zzgl. 1.500 € je Tür mit Nullschwelle zzgl. 8.000 € je unterfahrbarer, rollstuhlgerechter Küche	50 %
für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten (z.B. bei Denkmälern)	800 € / m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Mieteinfamilienhäuser	25.000 € / gefördertem Haus	50 %
für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften	60.000 € / geförderter Whg. (für die ersten fünf Projekte)	50 %
für Planungswettbewerbe	400 € bzw. 1.600 € / geförderter Whg.	50 %

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) beträgt maximal (Nr. 2.5.1):

Förderfähige Wohnfläche von Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	rollstuhlgerechter Wohnraum
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Jedes weitere Zimmer	+15 m <sup>2</sup>	+15 m <sup>2</sup>

Bei zusätzlicher Badewanne erhöht sich die förderfähige Wohnfläche um weitere 5 m<sup>2</sup>.

### **Zweckbindung (d.b. Belegungs- und Mietbindung)**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre (Nr. 2.3).

Wohnungen für Mieter der	Bewilligungsmiete (Nr. 2.3.2.1)*		Jährliche Erhöhung der Miete (Nr. 2.3.2.3.1)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A	6,50 € / m <sup>2</sup>	7,25 € / m <sup>2</sup>	um 2,00 %
Einkommensgruppe B	7,55 € / m <sup>2</sup>	8,40 € / m <sup>2</sup>	

\* Maßgeblich ist die tatsächliche, höchstens jedoch die förderfähige Wohnfläche.  
Höhere Mieten bei energetischen Standards „Effizienzhaus 40“ (+0,15 € / m<sup>2</sup>) oder „Netto-Null“ (+0,20 € / m<sup>2</sup>) möglich.

### **Darlehenskonditionen**

Zinsen (Nr. 2.6.1)	Zeitraum
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung
marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung

+ 0,5 % (bzw. bei Bewilligungen in 2026 die ersten zwei Jahre 0,0 %) Verwaltungskostenbeitrag (Nr. 10.3)  
+ 1,0 % oder 2,0 % Tilgung oder 5 tilgungsfreie Anlaufjahre möglich (Nr. 2.6.3)  
+ 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen i.d.R. ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

### **Technische Besonderheiten**

Die Anforderungen der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die Anforderungen aus der DIN 18040-2:2011-09 einzuhalten. (Nr. 1.2 und 2.5.6)

Min. ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon min. die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Eine Unterschreitung ist möglich, wenn die Unterschreitung durch eine Dachbegrünung bzw. ein nutzbarer Dachgarten kompensiert wird. (Nr. 2.4.5)

Die geförderten Gebäude müssen grundsätzlich die technischen Anforderungen an das BEG-Standard Effizienzhaus 55 erfüllen (Nr. 2.4.7). Dachflächen und Stellplatzflächen sind so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (Nr. 2.4.4).

Die Wohnungen sind mit einem Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) auszustatten (Nr. 2.4.6 Nr. 5).

