

§ 32 NW_29998 (Nordrhein-Westfalen) — Begrenzung der höheren Verzinsung bei Darlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppe I

WFNG NRW

Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Stand: 26.08.2026 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(1) Frühestens zum 1. Januar 2011 kann die Verzinsung um einen Betrag angehoben werden, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit um höchstens jährlich 0,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zuzüglich des sich aus der Zinserhöhung ergebenden Mietausfallwagnisses entspricht (Kappungsbetrag). Die Zinsanhebungen können so lange vorgenommen werden, bis der nach § 31 zulässige Zinssatz erreicht ist. Der Kappungsbetrag ist von den darlehensverwaltenden Stellen in dem an die Darlehensnehmer zu richtenden Zinserhöhungsverlangen zu berücksichtigen.

(2) Soweit aufgrund der Zinserhöhung nach Absatz 1 die Durchschnittsmiete die jeweilige nachfolgend aufgeführte Mietobergrenze je Quadratmeter Wohnfläche monatlich übersteigt, ist auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers der Zinssatz entsprechend abzusenken. Frühere Verzinsungsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt.

Bewilligung der Darlehen

Gemeinden mit

Mietniveau

vor 1980

1980

bis 1989

1990

bis 2002

M1

3,20 Euro

3,55 Euro

4,05 Euro

M2

3,60 Euro

3,95 Euro

4,45 Euro

M3

4,00 Euro

4,35 Euro

4,85 Euro

M4

4,25 Euro

4,60 Euro

5,10 Euro.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 richtet sich nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Ab dem Jahr 2014 wird eine Anpassung der Mietobergrenzen nach Absatz 2 nach folgenden Grundsätzen vorgenommen: Die Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahrgänge vor 1980 verändert sich am 1. Januar 2014 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentwert, um den sich die von der amtlichen Statistik im Rahmen des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen festgestellten Wohnungsnettomieten (Kaltmieten) bezogen auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Juni gegenüber den Wohnungsnettomieten des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Juni erhöht oder verringert haben. Für die Veränderung am 1. Januar 2014 ist die Erhöhung oder Verringerung der Wohnungsnettomieten maßgeblich, die im Juni 2013 gegenüber dem Juni 2010 eingetreten ist. Die veränderte Mietobergrenze ist auf volle Euro-Cent kaufmännisch zu runden. Der so errechnete Differenzbetrag bei der Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahre vor 1980 ist auch bei allen anderen Mietobergrenzen hinzuzurechnen oder abzuziehen. Die veränderten Mietobergrenzen werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium bekannt gegeben.

(4) Zinserhöhungen gemäß Nummer 2.232 Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) der Bewilligungsjahre 1986 bis 2002 sind frühestens zum 1. Januar 2011 möglich und enden mit Einsetzen der allgemeinen vertraglichen Verzinsung. Sie sind nur insoweit zulässig, als hierdurch die maßgebliche Mietobergrenze gemäß Absatz 2 nicht überschritten wird.

(5) Ist nach der Zinserhöhung eine Modernisierung mit dem Ziel der Reduzierung von Barrieren im Bestand oder der nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz verbunden mit einer Senkung der Nebenkosten durchgeführt worden und übersteigt die Durchschnittsmiete auf Grund dieser Modernisierung die Mietobergrenze um mehr als 5 Prozent, so ist der bereits festgesetzte Zinssatz auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Darlehensnehmers entsprechend herabzusetzen. Vor dem 1. Januar 2011 vorgenommene Zinserhöhungen bleiben davon unberührt. Die Zinssenkung ist mit Beginn des Leistungsabschnitts vorzunehmen, der auf den Abschluss der Modernisierung folgt.

(6) Sind für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit mehrere Darlehen eines Gläubigers gewährt worden, so ist für die Darlehen ein einheitlicher Zinssatz unter Beachtung des Kappungsbetrages sowie der Mietobergrenzen festzusetzen.

(7) Für die Durchführung einer Mieterhöhung aufgrund der höheren Verzinsung finden gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 die Vorschriften der §§ 8 a Absatz 3 und 10 Absätze 1, 2 und 4 WoBindG Anwendung. Stellt der Darlehensnehmer keinen Zinssenkungsantrag, kann er die höheren Aufwendungen nicht auf die Kostenmiete umlegen, soweit der Antrag erfolgreich gewesen wäre. Wenn sich eine Mieterhöhung nur aufgrund der Zinserhöhung ergibt, braucht der Vermieter abweichend von § 10 Absatz 1 WoBindG der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen; er hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Mitteilung über die Zinserhöhung der darlehensverwaltenden Stelle und, soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch in diese zu gewähren.

Zitiervorschlag: § 32 NW_29998 (Nordrhein-Westfalen)

Quelle: nrwrecht, abgerufen 26.08.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist die Papierfassung des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (recht.nrw.de — Verkündungsblätter: <https://recht.nrw.de/suche/vbl>)

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: https://recht.nulegal.eu/gesetze/NW_29998/32