

# MERKBLATT

## MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG.



### Darlehen der NRW.BANK für die Neuschaffung von Mietwohnraum für Kommunen im Mietniveau 1 – 3

(Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Lüdinghausen, Nordkirchen, Nottuln, Olfen, Rosendahl, Senden)

#### Grundlagen:

- Wohnraumförderungsprogramm NRW 2023 - 2027
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024)

#### Darlehenshöhen:

##### Grunddarlehen:

- nach BEG Effizienzhaus 55 Standard für Einkommensgruppe A: 3.110 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche
- nach BEG Effizienzhaus 55 Standard für Einkommensgruppe B: 1.920 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Berechnung des Baudarlehens:

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die Wohnflächen lt. der Tabelle auf Seite 3 zugrunde zu legen.

#### Zusatzdarlehen u. a.:

- |   |  |
|---|--|
| • für standortbedingte <b>Mehrkosten</b> (z.B. Abbruchkosten):                          | 75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € / je geförderter Wohnung    |
| • Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten (z. B., Quartiersplätze): | 75 % der Herstellungskosten, max. 11.500 € je geförderter Wohnung            |
| • BEG-Effizienzhaus 40 Standard:  | 300 € pro m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche zzgl. 0,15 € Mietaufschlag |
| Nullstellung der Energiebilanz – „Netto-Null-Standard“:                                 | 450 € pro m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche zzgl. 0,20 € Mietaufschlag |
| • Bauen mit Holz:   | 1,30 € / kg Holz, maximal 17.000 € / je geförderter Wohneinheit              |
| • für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen   |  |
| - Einbau einer elektr. bedienbaren Tür:   | 2.000 € je Innentür bzw. 3.500 € je Außen- bzw. Brandschutztür               |
| - Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderungen:                 | 15.000 € je gef. Wohnung / Zweckbindung                                      |
| • für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten:                                    | 800 € / m <sup>2</sup> förderfähige Wohnfläche                               |
| • für Mieteinfamilienhäuser:  | 25.000 € je Mieteinfamilienhaus  |

## **Darlehenskonditionen:**

### **Zinsen:**

- 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 %,
- 5 Jahre nach Leistungsbeginn mit 0,5 % bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung\* und
- danach: marktübliche Verzinsung

\*) Mietpreis- und Belegungsbindung: wahlweise: 25 oder 30 Jahre

### **Tilgung:**

- 1 % p.a. (oder auf Antrag 2 % p.a.) unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- auf Antrag kann die Tilgung des Darlehens in den ersten 5 Jahren ausgesetzt werden (tilgungsfreie Anlaufjahre). Bindungsdauer und Darlehenslaufzeit verändern sich hierdurch nicht. Es fällt ab dem 6. Jahr eine Tilgung i. H. v. 1,25 % (Bindung 25 Jahre) oder i. H. v. 1,20 % (Bindung 30 Jahre) an.

### **Verwaltungskostenbeitrag NRW.BANK:**

- die ersten 2 Jahre 0 %, dann 0,5 % jährlich ab Leistungsbeginn und vom jeweiligen Restkapital

### **Gebühr für die Bewilligungsbehörde (Kreis Coesfeld):**

- einmalig: 0,4 % vom Darlehensbetrag

### **Tilgungsnachlass:**

- 30 % bei 25-jähriger und 35 % bei 30-jähriger Zweckbindung
- 50 % für Zusatzdarlehen

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt.

### **Auszahlungsraten:**

- 20 % bei Baubeginn
- 45 % bei Rohbaufertigstellung
- 15 % bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude)
- 20 % bei Bezugsfertigkeit; ggf. unter Einbehaltung eines Restbetrages bei fehlender Fertigstellung (z. B. Pflasterarbeiten, Gartenanlage)

### **Eigenleistung:**

Es ist eine Eigenleistung von mindestens 10 v.H. der Gesamtkosten zu erbringen. Eigenleistung können sein: eigene Geldmittel und Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach dem Förderdarlehen erfolgt und die der Gesamtfinanzierung der Gesamtkosten dienen.

### **Miethöhe:**

- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe A: 6,50 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (6,65 € / 6,70 € m<sup>2</sup> bei EH 40 bzw. „Netto-Null-Standard“)
- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe B: 7,55 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (7,70 € / 7,75 € m<sup>2</sup> bei EH 40 bzw. „Netto-Null-Standard“)
- Mieterhöhungen: maximal um 2 % / Jahr ab Erteilung der Förderzusage

### Mietberechnung:

Bei der Berechnung der zulässigen Miete sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Wohnflächenobergrenzen zugrunde zu legen.

### Wohnflächenobergrenzen:

bei Wohnungen bestehend aus	barrierefrei	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 m<sup>2</sup> für jeden zusätzlichen Raum.

### Wohnqualitäten und Grundrisse:

Bei der Planung sind baurechtliche, städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören beispielsweise u.a. folgende Punkte:

- gute Standortqualität; Barrierefreiheit; Adressbildung durch Ausrichtung der Hauseingänge zur öffentlichen Verkehrsfläche; Grünfläche mind. ein Drittel des Grundstücks – davon die Hälfte als Begegnungsfläche; energetische Mindestanforderungen nach BEG WG oder BEG EM; Vorliegen einer **Baugenehmigung** bzw. **Nachweis, dass eine solche nicht erforderlich ist;**

Förderfähig sind nur Wohnungen,

- a) die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,
- b) die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
- c) deren Gesamtwohnfläche 35 m<sup>2</sup> nicht unterschreitet,
- d) die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind, die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und
- e) bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.

Eine Förderung setzt weiterhin voraus, dass die technischen Anforderungen an den BEG-Standard Effizienzhaus 55 erfüllt wird.

Die einzelnen Anforderungen ergeben sich aus der FRL öff Wohnen NRW 2024.

### Zweckbindungen:

Es bestehen im Rahmen der Wohnraumnutzung sogenannte Zweckbindungen für 25 oder 30 Jahre. Diese bestehen in erster Linie durch Miet- und Belegungsbindungen (§§ 16 ff. WFNG NRW). Darüber hinaus bestehen Pflichten des Verfügungsberechtigten wie z. B. Meldepflichten, Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflichten.

Zuständige Bewilligungsbehörde für Mietwohnungen im Kreisgebiet Coesfeld:

Kreis Coesfeld  
Der Landrat  
63 - Bauen und Wohnen  
Friedrich-Ebert-Str. 7  
48653 Coesfeld

**Ansprechpersonen:**

- Svea Löchtefeld (zuständig für förderrechtliche Fragen)  
Telefon: 02541 / 18-6400  
E-Mail: svea.loechtefeld@kreis-coesfeld.de
- Bernardette Kämer (zuständig für technische Fragen)  
Telefon: 02541 / 18-6404  
E-Mail: bernardette.kaemer@kreis-coesfeld.de

**Internet:**

- [www.mhkbd.nrw.de](http://www.mhkbd.nrw.de)
- [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)
- [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)  
Serviceportal Kreis Coesfeld  
Suche: „Darlehen für die Neuschaffung von Mietwohnraum“

**Beratungsgespräch:**

Gern kann ein Termin für ein unverbindliches Beratungsgespräch vereinbart werden.

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Kreis Coesfeld keine Gewähr.