

MERKBLATT

MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG.



Besonderheiten bei der Förderung von Gruppenwohnungen

nach Ziffer 6 FRL öff Wohnen NRW 2024

Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Ziffer 2 FRL öff Wohnen NRW 2024) maßgeblichen Bestimmungen, soweit in der Ziffer 6 FRL öff Wohnen NRW 2024 nichts Abweichendes geregelt ist.

Gegenstand der Förderung:

Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen.

Zielgruppe:

Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist zweckzubinden für

1. Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
2. wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

Fördervoraussetzungen

Allgemeine Anforderungen:

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**

daneben sind folgende besondere Anforderungen zu berücksichtigen:

- grundsätzlich sind die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des WTG einzuhalten (ausgenommen Gruppenwohnungen für Auszubildende, Studierende oder besonders schutzbedürftige Personengruppen)
- Individualbereiche sind mit eigener Kochzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 m² nicht unterschreiten; die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden
- Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein
- Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten; gilt auch für sonstige Gemeinschaftsflächen
- Ein angemessen großer Freisitz ist vor jedem Individualbereich oder vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen

Art und Höhe der Förderung

Grunddarlehen:

Es kann je Quadratmeter förderfähiger Wohn- und Gemeinschaftsfläche ein **Grunddarlehen** in folgender Höhe gewährt werden:

- in Kommunen mit Mietniveau M1-3: 3.110 € (EKG A) oder 1.920 € (EKG B) bzw.
- in Kommunen mit Mietniveau M4 (nur Havixbeck): 3.350 € (EKG A) bzw. 2.290 € (EKG B)

Bei der Ermittlung des Grunddarlehens ist die nach Nummer 6.5.1 förderfähige Fläche zugrunde zu legen. Die ermittelten Wohnflächen pro Person der Gruppenwohnung sind jeweils auf volle Quadratmeter aufzurunden.

Zusatzdarlehen, u. a.:

- für besondere Brandschutzmaßnahmen bis zu 5.750 € / Individualwohnbereich
- für standortbedingte Mehrkosten 75 % der Kosten; max. 25.000 €
- für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten 75 % der Kosten; max. 11.500 €
- für BEG Effizienzhaus 40 Standard 300 € / m²
- für „Netto-Null-Standard“ 450 € / m²
- für das Bauen mit Holz 1,30 € je kg Holz; max. 17.000 €
- für ein Mehr an barrierefreien Wohnraum:
 - a) für den Einbau elektronischer Wohnungstüren: 2.000 €; für eine Hauseingangstür bzw. Brandschutz-tür: 3.500 €
 - b) Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung: 15.000 € / Individualbereich

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:

- je nach Dauer der Zweckbindung (25 oder 30 Jahre) 30 % oder 35 % (M1-3) bzw. in Höhe von 35 % oder 40% (M4, nur Havixbeck)
- 50 % für Zusatzdarlehen
- 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.

Zweckbindungen:

- Belegungsbindung:
Für den öffentlich-geförderten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle eine Belegungsbindung zu begründen
 1. als Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW und
 2. als allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für den Fall, dass die zuständige Stelle im Einzelfall auf die Ausübung ihres Besetzungsrechts nach § 17 Absatz 3 Satz 3 WFNG NRW verzichtet
 3. alternativ kommt eine Belegungsvereinbarung in Betracht.
- Mietbindung
der Verfügungsberechtigte hat mit jeder Person einen Mietvertrag über einen Individualwohnraum einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen nach den folgenden Maßgaben abzuschließen:
 - Bewilligungsmiete EKG A: 6,50 € / m² Wohnfläche (6,65 € / 6,70 € m² bei EH 40 bzw. „Netto-Null-Standard“)
 - Bewilligungsmiete EKG B: 7,55 € / m² Wohnfläche (7,70 € / 7,75 € m² bei EH 40 bzw. „Netto-Null-Standard“)
 - ggf. zuzüglich Möblierungszuschlag in Höhe von 45 € monatlich
 - pro Person bis zu 50 m² Wohnfläche einschl. der nach gleichen Anteilen verteilten Gemeinschaftsfläche, zuzüglich Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen (10 m²)
 - Mieterhöhungen: maximal um 2 % / Jahr ab Erteilung der Förderzusage

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
- www.nrwbank.de
- 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.

Hinweis:

Die aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW können im Internet auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD NRW) eingesehen und heruntergeladen werden (www.mhkbd.nrw.de).