

MERKBLATT

WOHNHEIM FÜR AUSZUBILDENDE UND STUDENTEN.



Darlehen der NRW.BANK für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach Ziffer 5 der FRL öff Wohnen NRW 2025

Grundlagen:

- Wohnraumförderungsprogramm NRW 2023 - 2027
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025)

Gegenstand der Förderung:

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze und Gemeinschaftsräume für Auszubildende und Studierende

- a) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW neu geschaffen oder
- b) nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW modernisiert werden.

Zielgruppe:

Förderungen sollen nach § 2 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW die angemessene Wohnraumversorgung von Auszubildenden und Studierenden unterstützen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW (Einkommengrenze) findet dabei keine Anwendung.

Ziel der Förderung:

Für geförderte Wohnplätze wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) bei Neubau für 25, 30, 35 oder 40 Jahre und bei Modernisierung für 25 oder 30 Jahre begründet. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

Belegungsbindung:

Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Die Wohnberechtigung ist dem oder der Verfügungsberechtigten in der Regel nachzuweisen

- a) bei Auszubildenden durch eine Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers und
- b) bei Studierenden über eine Studienbescheinigung.

Der oder die Verfügungsberechtigte hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner beizufügen sind.

Mietbindung:

In der Förderzusage wird je öffentlich-gefördertem Wohnplatz für die Dauer der Zweckbindung eine höchstzulässige Miete bestimmt, die sich aus der Bewilligungsmiete sowie etwaigen mietvertraglichen Nebenleistungen (s. u.) ergibt. Die oder der Verfügungsberechtigte darf einen geförderten Wohnplatz nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen:

- Bewilligungsmiete: 210 € je Wohnplatz (M1-3) bzw. 220 € je Wohnplatz (M4, nur Havixbeck)
- mögliche mietvertragliche Nebenleistungen: ein Möblierungszuschlag von bis zu 45,00 € und/oder ein Zuschlag für die Versorgung mit Internet in Höhe von bis zu 20,00 € je Wohnplatz

- Mieterhöhungen: maximal um 1,7 % / Jahr (bezogen auf die Bewilligungsmiete sowie etwaiger Nebenleistungen und ab Erteilung der Förderzusage)
- eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale können neben der höchstzulässigen Miete nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden
- Mietverhältnisse können nach den Vorgaben des BGB befristet werden
- Für die Förderung der Modernisierung gelten besondere Regeln zur Mietbindung

Zu beachtende technische Voraussetzungen für eine Förderung:

- städtebauliche Qualitäten nach Ziffer 5.4.1 FRL öff Wohnen NRW 2025
- Geschossigkeit nach Ziffer 5.4.1 FRL öff Wohnen NRW 2025
- Adressbildung und Erschließung nach Ziffer 5.4.2 FRL öff Wohnen NRW 2025
- Wohnqualität und Grundrisse nach Ziffer 5.4.3 FRL öff Wohnen NRW 2025:
 - Individualwohnplätze: Bereich für Wohnen, Schlafen und Lernen (Mindestgröße 14 m²) mit Vorraum, Duschbad, Toilette und Kochgelegenheit
 - für Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft (ab 2 Personen): Individualbereich zum Wohnen, Schlafen und Lernen (Mindestgröße 14 m² je Person), Badezimmer für je 2 Personen, Wohnraum mit Kochgelegenheit und Essplatz je Person der Wohngemeinschaft
 - für Gemeinschaftsräume: Mindestgröße (bspw. Gemeinschaftsküche): 1 m² je Wohnplatz, höchstens 100 m²; Gemeinschaftsräume sind entsprechend zu möblieren

Art und Umfang der Förderung

Grunddarlehen:

- in Kommunen mit dem Mietniveau M1-3: 84.700 € je Wohnplatz
- in Kommunen mit dem Mietniveau M4 (nur Havixbeck): 91.300 € je Wohnplatz

Zusatzdarlehen:

Zusatzdarlehen können nach Ziffer 2.5.2 bis 2.5.7 und 2.5.10 der FRL öff Wohnen NRW 2025 je Wohnplatz bewilligt werden, bspw.:

- | | |
|---|--|
| • für standortbedingte Mehrkosten (z.B. Abbruchkosten): | 75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € / je geförderter Wohnung |
| • BEG-Effizienzhaus 40 Standard: | 300 € pro m ² förderfähiger Wohnfläche zzgl. 0,15 € Mietaufschlag |
| Nullstellung der Energiebilanz – „Netto-Null-Standard“: | 450 € pro m ² 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 |

Berechnung des Darlehens:

Wohnplätze werden wie Wohnungen gezählt. Sofern die förderfähige Wohnfläche maßgeblich ist, wird die Wohnfläche der Wohnplätze (auf volle Quadratmeter gerundet) zu Grunde gelegt.

Bedingungen der Förderdarlehen:

Eigenleistung:

Es ist eine Eigenleistung von mindestens 10 % 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. Weiterhin können mit Eigenmitteln bezahlte Grundstücke sowie aktivierungsfähige Eigenleistungen berücksichtigt werden.

Darlehenskonditionen:

Zinsen: 0 % für 5 Jahre,
0,5 % ab dem 6. Jahr bis zum Ablauf der Bindung und
danach marktübliche Verzinsung.

Tilgung: Das Darlehen ist mit jährlich 2 % unter Zuwachs der durch die
fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

Tilgungsnachlass: Auf das Grunddarlehen kann ein Tilgungsnachlass in Abhängigkeit der gewählten
Bindungsfrist bewilligt werden:

25 Jahre:	35 %
30 Jahre:	40 %
35 Jahre:	45 %
40 Jahre:	50%

Für Zusatzdarlehen kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % gewährt werden.

Bei Modernisierungsvorhaben kann der Tilgungsnachlass auf das Grunddarlehen jeweils um 5 % je nach erreichtem BEG Effizienzhaus Standard bzw. einer bestimmten Außenwand Dämmung erhöht werden.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt.

Auszahlungsraten bei Neubau:

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

Für Modernisierungsmaßnahmen und das Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten werden in der Regel folgende Raten ausgezahlt:

- 25 Prozent bei Beginn der Maßnahme
- 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahme und
- 20 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle eines Neubaus nach Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

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

Zuständige Bewilligungsbehörde im Kreis Coesfeld:

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

Ansprechpersonen:

Svea Löchtefeld (förderrechtliche Fragen)
Telefon: 02541 / 18-6400
E-Mail: svea.loechtefeld@kreis-coesfeld.de

Bernardette Kämer (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
„Förderung von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende“

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.