

MERKBLATT

MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG.



Darlehen der NRW.BANK für die Neuschaffung von Mietwohnraum für Kommunen im Mietniveau 4

(Havixbeck)

Rechtliche Grundlagen:

- Wohnraumförderungsprogramm NRW 2023 - 2027
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

Berechnung des Förderdarlehens:

Grunddarlehen:

- Einkommensgruppe A: 3.350 €/m² förderfähiger Wohnfläche
- Einkommensgruppe B: 2.290 €/m² förderfähiger Wohnfläche

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die Wohnflächenobergrenzen (Seite 3) zugrunde zu legen.

Zusatzdarlehen u. a.:

- | | |
|--|---|
| • für standortbedingte Mehrkosten (bspw. Abbruch Bestandsgebäude): | 75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € je geförderter Wohnung |
| • Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten (bspw. Quartiersplätze): | 75 % der Herstellungskosten, max. 11.500 € 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 |
| • 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 (wahlweise 25 oder 30 Jahre) und
- danach: marktübliche Verzinsung

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.

Tilgungsnachlass:

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

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt.

Verwaltungskostenbeitrag NRW.BANK:

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

Eigenleistung:

Mindestens 10 % der Gesamtkosten in Form von eigenen Geldmitteln, nachrangig besicherten Fremdmitteln, die der Gesamtfinanzierung der Gesamtkosten dienen, mit Eigenmitteln bezahlten Grundstücken (zum historischen Kaufpreis) und bei Unternehmen auch aktivierungsfähige Eigenleistungen.

Gebühr für die Bewilligungsbehörde (Kreis Coesfeld):

- einmalig: 0,4 % vom Darlehensbetrag

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 (bspw. Pflasterarbeiten, Gartenanlage)

Wohnqualitäten und Grundrisse:

Bei der Planung sind förderrechtliche und technische Fördervoraussetzungen nach Nr. 2.4 FRL öff Wohnen NRW 2026 zu beachten. Hierzu gehören auszugsweise folgende Punkte:

- Vorliegen einer Baugenehmigung (zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage) bzw. Nachweis, dass eine solche nicht erforderlich ist
- gute Standortqualität (insbesondere Erreichbarkeit der Geschäfte des täglichen Lebens)
- Adressbildung durch Ausrichtung der Hauseingänge zur öffentlichen Verkehrsfläche
- nicht mehr als 25 Wohnungen an einem Hauseingang
- energetische Mindestanforderung BEG-Standard Effizienzhaus 55
- mind. ein Drittel des Grundstücks muss Grünfläche sein – davon die Hälfte als Begegnungsfläche nutzbar (Kompensationen möglich)
- Es müssen mindestens 4 Wohnungen geschaffen werden
- Gesamtwohnfläche je Wohneinheit darf 35 m² nicht unterschreiten, höchstens jedoch Wohnflächenobergrenzen (s. u.)
- die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst sein (gilt auch für 1-Zimmer-Wohnungen)
- Einhaltung der folgenden Wohnflächenobergrenzen:

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

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 m² für jeden zusätzlichen Raum.

Wohnungen können maximal bis zur jeweiligen Wohnflächenobergrenze gefördert und auch nur in diesem Umfang mietwirksam werden.

Zweckbindungen:

Durch die Inanspruchnahme der Förderdarlehen werden für 25 oder 30 Jahre Zweckbindungen (nicht verkürzbar) im Rahmen der Wohnraumnutzung begründet. Diese bestehen in erster Linie durch Miet- und Belegungsbindungen (vgl. §§ 16 ff. WFNG NRW):

Mietpreisbindung:

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

- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe A: 7,25 €/m² förderfähiger Wohnfläche (7,40 €/m² bei EH 40 bzw. 7,45 €/m² bei „Netto-Null-Standard“)
- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe B: 8,40 €/m² förderfähiger Wohnfläche (8,55 €/m² bei EH 40 bzw. 8,60 €/m² bei „Netto-Null-Standard“)
- Mieterhöhungen: maximal um 2 % / Jahr ab Erteilung der Förderzusage

Belegungsbindung:

Geförderte Wohnungen dürfen nur wohnungssuchenden Personen überlassen werden, wenn diese über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein (A oder B) verfügen.

Darüber hinaus bestehen Pflichten der Verfügungsberechtigten wie bspw. Meldepflichten, Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflichten.

Sonstige Hinweise:

- Die Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten sowie der Kreditwürdigkeit erfolgt durch die NRW.BANK.
- Es besteht **kein Anspruch auf Förderung.**
- Unverbindliche Beratungsgespräche sind nach Terminabsprache möglich.

Zuständige Bewilligungsbehörde für Mietwohnungen im Kreisgebiet Coesfeld:

Kreis Coesfeld
Der Landrat
63 – Bauen, Wohnen und Immissionsschutz
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
- Andreas Brambrink (zuständig für technische Fragen)
Telefon: 02541 / 18-6408
E-Mail: andreas.brambrink@kreis-coesfeld.de

Internet:

- www.mhkbd.nrw
- www.nrwbank.de
- www.kreis-coesfeld.de
Serviceportal Kreis Coesfeld
Suche: „Darlehen für die Neuschaffung von Mietwohnraum“

Haftungsausschluss:

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