

# 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 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche
- Einkommensgruppe B: 2.290 €/m<sup>2</sup> 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 <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 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 m<sup>2</sup> 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 <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.

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 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (7,40 €/m<sup>2</sup> bei EH 40 bzw. 7,45 €/m<sup>2</sup> bei „Netto-Null-Standard“)
- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe B: 8,40 €/m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche (8,55 €/m<sup>2</sup> bei EH 40 bzw. 8,60 €/m<sup>2</sup> 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](http://www.mhkbd.nrw)
- [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“

**Haftungsausschluss:**

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