

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 € / m² Wohnfläche
- nach BEG Effizienzhaus 55 Standard für Einkommensgruppe B: 1.920 € / m² 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 Mehr kosten (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 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 städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten: | 800 € / m ² 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 € / m² Wohnfläche (6,65 € / 6,70 € m² bei EH 40 bzw. „Netto-Null-Standard“)
- Bewilligungsmiete Einkommensgruppe B: 7,55 € / m² Wohnfläche (7,70 € / 7,75 € m² 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 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.

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 m² 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
- 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.

Haftungsausschluss:

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