

Mietwohnungsbau

Stand 16.02.2021

nach dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW und den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Das Land NRW stellt für Investoren zinsgünstige Darlehen der NRW.BANK für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau soll insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen unterstützen.

Attraktive Tilgungsnachlässe führen dazu, dass Mieten für Sozialwohnungen durchaus mit denen des freifinanzierten Sektors konkurrieren können.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnraum durch **Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden**, auch in Form von

- Gruppenwohnungen,
- Genossenschaftswohnungen,
- Mieteinfamilienhäusern,
- bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),

die nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden können. Gefördert wird Wohnraum für Begünstigte, die die Einkommensgrenzen gemäß § 13 Abs. 1 WFNG NRW einhalten.

Bei der Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 9 Mietwohnungen können **Gemeinschaftsräume** gefördert werden, die der ausschließlichen Nutzung durch die Mieter vorbehalten sind.

Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnraum können Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gefördert werden (Infrastrukturräume). Unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum können **Infrastrukturräume**

gefördert werden, wenn Ihre Nutzung für die Bewohner des Quartiers, einen gemeinnützigen Verein, einer gemeinnützigen Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt sind. Hierfür ist ein Nutzungskonzept vorzulegen.

Welche Fördervoraussetzungen gibt es?

Wohnraum darf nur gefördert werden, wenn er den Qualitätsanforderungen der WFB entspricht.

U. a.

- muss der Standort ein gesundes und ruhiges Wohnen ermöglichen,
- muss dieser sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- darf das Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse enthalten,
- soll ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden,
- muss die Barrierefreiheit gegeben sein.

Darüber hinaus sind Wohnflächenunter- und obergrenzen gem. 4.3.4.1 WFB einzuhalten.

Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung, wir beraten Sie gern!

Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt nach Wahl des Antragstellers 20, 25 oder 30 Jahre. Die einmal getroffene Wahl ist bindend. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen nicht.

Eine Verlängerung der Bindung ist auf Antrag möglich.

Welche Miete kann erhoben werden?

In Wuppertal, als Gemeinde des Mietniveaus 3, beträgt die zulässige Miete:

- 5,90 €/m² mtl. bei Einkommensgruppe A und 6,60 €/m² mtl. bei Einkommensgruppe B zzgl. Betriebskosten
- Für Wohnungen mit Passivhausstandard darf die höchstzulässige Miete um 0,30 €/m² erhöht werden

- Bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme- oder Warmwasserbereitung (Contracting) reduziert sich die bewilligte Miete um 0,20 €/m²
- Die Koppelung von PKW-Stellplätzen mit der Miete ist unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze für Mieteinfamilienhäuser sind im selben Mietvertrag mit dem Wohnraum zu vermieten, wobei die Miete für eine Garage 30,- € bzw. 20,- € für einen überdachten Stellplatz nicht übersteigen darf.
- Für geförderte Gemeinschaftsräume darf ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Miete gekoppelt werden. Die Summe aller Entgelte darf die zulässige Miete für eine Mietwohnung für Begünstigte der Einkommensgruppe A nicht überschreiten.
- Neben der Miete darf für allgemeine Unterstützungsleistungen ein Entgelt in Höhe von maximal 40 € pro Haushalt monatlich in Rechnung gestellt werden. Die Forderung ist nicht von der tatsächlichen Inanspruchnahme der angebotenen Leistung abhängig. Ein schlüssiges Konzept über das Angebot muss bei Erteilung der Förderzusage vorliegen.
- Die Mieten können jährlich um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmieten erhöht werden.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

Grundsätzlich ist die Höhe des Darlehens von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietniveau der Gemeinde), dem Energiestandard sowie dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A oder B) abhängig. Die Haushalte der Einkommensgruppe A erfüllen die Voraussetzungen für die Erteilung eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins. Wuppertal gehört dem Mietniveau M 3 an.

Die Schaffung von Wohnraum kann mit folgenden Darlehen gefördert werden:

- **Grunddarlehen** je qm förderfähiger Wohnfläche
- **Zusatzdarlehen für standortbedingte sowie städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten**
- **Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten**
- **Zusatzdarlehen für Passivhäuser**
- **Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz**
- **Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen**
- **Zusatzdarlehen für Mieteinfamilienhäuser**

Höhe des Grunddarlehens

Neuschaffung von Mietwohnraum:

- 2.180,- € je m² Wohnfläche bei Einkommensgruppe A
- 1.320,- € je m² Wohnfläche bei Einkommensgruppe B

Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen oder Infrastrukturräumen wird ein Grunddarlehen für die Einkommensgruppe A gewährt.

Zusatzdarlehen

- **für standortbedingte Mehrkosten (Standortaufbereitung)**

Für Maßnahmen wie z. B. den Abbruch vorhandener Bausubstanz, die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe oder Sicherungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumschaffung anfallen, kann ein Darlehen für die Standortaufbereitung gewährt werden. Das Darlehen beträgt 75 v. H. der zu ermittelnden förderfähigen Kosten, maximal 20.000,- € pro geförderter Mietwohnung.

Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.

Die Maßnahmen zur Standortaufbereitung gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens und dürfen vor Erteilung der Förderzusage durchgeführt werden.

- **für besondere Wohnumfeldqualitäten, wie**

- **Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfelds** (z.B. Sinnesgärten, Bolzplätze, Quartiersplätze) oder
- **barrierefreie Nahmobilitätsangebote** (z.B. Abstellanlagen für Fahrräder, Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität), wenn der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel maximal 0,5 pro geförderter Wohnung beträgt
- **Klimaanpassung** (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung)

Gefördert werden 50 % der Herstellungskosten, je Maßnahme maximal 500,- € pro m² gestalteter Fläche. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.

- **für Passivhäuser:** 150,- € pro m² förderfähiger Wohnfläche

- **für Bauen mit Holz:** 0,80 € je Kilogramm Holz (max. 15.000,- € je Wohneinheit) bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden.
Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen:**
 - 1.500,- € je elektrisch bedienbarer Tür in einer Wohnung
 - 3.000,- € je elektrisch bedienbarer Hauseingangstür, Wohnungseingangstür oder Brandschutztür
 - für **Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung** kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 7.000,- € je Wohnung bewilligt werden. Das Zusatzdarlehen erhöht sich für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich um 1.000,- €, für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche um 5.000,- €
- **für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten:** bis zu 600,- € pro m² förderfähiger Wohnfläche.
Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **für Mieteinfamilienhäuser:** 10.000,- € pro Haus
- **für besondere Brandschutzmaßnahmen bei Gruppenwohnungen:**
Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzauflagen entstehende zusätzliche Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen kann ein Zusatzdarlehen von bis zu 5.000,- € pro Appartement der Gruppenwohnung gewährt werden. Der Förderzusage sind die Kosten zugrunde zu legen, die sich plausibel z.B. aus Brandschutzgutachten oder Kostenvoranschlägen ergeben.

Tilgungsnachlässe

Sie erhalten auf die Grundpauschale des Darlehens einen Tilgungsnachlass in Höhe von 15 %. Bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren wird der Tilgungsnachlass auf 20 % erhöht. Der Tilgungsnachlass für die Zusatzdarlehen beträgt 50%. Der Antrag auf Tilgungsnachlass ist mit Beantragung der Fördermittel zu stellen.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Die Antragstellerin/der Antragsteller muss eine Eigenleistung von mindestens 20 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten, sowie alle weiteren Kosten) nachweisen.

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks,
- der Wert der Selbsthilfeleistungen und
- im Grundbuch nach den Fördermitteln gesicherte Fremdmittel

Der Tilgungsnachlass kann auf Antrag bis zur Hälfte auf die erforderliche Eigenleistung angerechnet werden.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

Die Zinsbindung beträgt wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre (siehe Miet- und Belegungsbindung).

- **Zinssatz:**
 - 0,0 % bis zum Ablauf des 15. Jahres nach Leistungsbeginn
 - danach 0,5 % p.a. für die Dauer der restlichen Belegungsbindung,
 - nach Ablauf der Belegungsbindung wird das Darlehen marktüblich verzinst
- **Tilgung:**
 - 1 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen,
 - auf Antrag 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen
 - auf Antrag Tilgungsaussetzung für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn, danach erhöhte Tilgung je nach Mietpreis- und Belegungsbindungsdauer (nicht gleichzeitig mit Antrag auf 2% Tilgung möglich)
- **Verwaltungskostenbeitrag:**
 - 0,5 % p.a. ab Leistungsbeginn, berechnet vom jeweiligen Restkapital des Darlehens
- **Bearbeitungsgebühr:**
 - einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zu zahlen.

Der gesamte Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt.

Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in folgenden drei Raten:

- 20 v. H. bei Baubeginn
- 45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 35 v. H. bei Bezugsfertigkeit

Das Darlehen für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 v. H. bei Beginn der Maßnahme
- 55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme
- 20 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises

Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Mit dem Bauvorhaben darf nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat vorab zugestimmt.

Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens.

Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen.

Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter folgendem Link: www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegengenommen hat.

Wie geht es weiter?

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Wichtiger Hinweis: Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin per E-Mail-Adresse bauforderung@stadt.wuppertal.de.

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)
42283 Wuppertal-Barmen

Förderprogramme, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

www.wuppertal.de/bauforderung

www.mhkgb.nrw.de

www.nrwbank.de