

Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende

Stand 15.02.2023

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt über die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende.

Was wird gefördert?

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze für Studierende, die eine Studienbescheinigung sowie für Auszubildende, die eine entsprechende Bescheinigung der/des Arbeitgebers*in nachweisen können, geschaffen werden.

Dies kann in folgender Form geschehen:

- a) Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
- b) durch Modernisierung im Sinne von § 555 b des BGB in der jeweils geltenden Fassung.

Welche Fördervoraussetzungen gibt es?

Hier sind die Regelungen für den Mietwohnungsbau Nr. 4 der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) anzuwenden mit folgenden Abweichungen:

- Gefördert werden Gebäude mit max. 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang.
- **Individualwohnplätze** sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit enthalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person soll nicht kleiner als 14 qm sein.
- **Wohnplätze** in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sind mit einem Wohnschlafraum von mind. 14 qm pro Person, einem Wohnraum mit Kochgelegenheit und Essplatz je Person sowie mit Sanitärräumen für je zwei bis drei Personen zu errichten.
- Zusätzlich sind für jedes Wohnheim **Gemeinschaftsräume** für die Bewohner vorzusehen. Diese dürfen nicht im Kellergeschoss liegen. Die Fläche dieser Räume muss insgesamt mindestens 1 m² je Wohnplatz betragen. 100 qm müssen nicht überschritten werden.
- Die Gebäude müssen **barrierefrei** errichtet werden. Für den Duschplatz gilt eine Bewegungsfläche vom 90 cm x 90 cm als ausreichend.

Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?

- Bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden wahlweise 25,30,35 oder 40 Jahre.
- Bei Modernisierungen wahlweise 25 oder 30 Jahre.
- Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

Welche Miete kann erhoben werden?

- **Nettokaltmiete je Wohnplatz beträgt höchstens 195 Euro p.m.**
- Die Mieten können jährlich um 1,7 % bezogen auf die Ausgangsmieten erhöht werden.
- Für die Erstausrüstung der Wohnplätze mit Einbaumöbeln darf ein Möblierungszuschlag von bis zu 45 Euro monatlich je Wohnplatz erhoben werden.
- Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständige Ministeriums zugelassen werden.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

- Das Grunddarlehen pro Individualwohnplatz sowie für die jeweils erste Person in einer Wohngemeinschaft beträgt **82.000 Euro**.
- Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft um **74.500 Euro**.
- Für jedes weitere Bad erhöht sich das Grunddarlehen um 7.300 Euro.
- Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen wird das Grunddarlehen je qm um 3.020 Euro erhöht.
- Das Förderdarlehen beträgt bei Modernisierung höchstens 100 % der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 100.000 Euro je modernisiertem Wohnplatz.

Zusatzdarlehen

- **für standortbedingte Mehrkosten:**
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. des förderfähigen Anteils der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 25.000 Euro je Wohnplatz und Gemeinschaftsraum.

- **für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten:**
 - der Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfelds (z.B. Bolzplätze, Quartiersplätze) oder
 - der Klimaanpassung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen)

Gefördert werden 75 % der Herstellungskosten, je Maßnahme maximal 11.500 Euro je Wohnplatz.

- **für Häuser nach BEG Effizienzhaus 40 Standard:** 300 Euro/qm förderfähiger Wohnfläche
- **für Häuser nach Netto-Null-Standard:** 450 Euro/qm förderfähiger Wohnfläche
- **für Bauen mit Holz:** 1,30 Euro je Kilogramm Holz (max. 17.000,- € je Wohnplatz) bei z.B. Hybridbauten oder Massivholzgebäuden.
- **für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen:**
 - 2.000 Euro je elektrisch bedienbarer Tür in einer Wohnung
 - 3.500 Euro je elektrisch bedienbarer Hauseingangstür, Wohnungseingangstür oder Brandschutztür
 - für **Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung** kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 12.000 Euro je Wohnplatz bewilligt werden. Das Zusatzdarlehen erhöht sich für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich um 1.500 Euro, für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche um 6.000 Euro.
- **für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten:** bis zu 800 Euro/qm förderfähiger Wohnfläche.

Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist für die meisten der o.g. Zusatzdarlehen ein Kostennachweis zu erbringen.

Tilgungsnachlässe

Diese Tilgungsnachlässe werden bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

- 25 Jahre Zweckbindung: 35 %
- 30 Jahre Zweckbindung: 40 %
- 35 Jahre Zweckbindung: 45 %
- 40 Jahre Zweckbindung: 50 %
- Zusatzdarlehen: 50%

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Grundsätzlich muss eine Eigenleistung in Höhe von 10 % der Gesamtkosten erbracht werden. Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ist keine Eigenleistung erforderlich.

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden:

- eigene Geldmittel,
- im Grundbuch nicht oder nach den Fördermitteln gesicherte Fremdmittel

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zinssatz:** 0,0 % p.a. für 5 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ende der Zweckbindung, nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung
- **Verwaltungskostenbeitrag:** 0,5 % p.a., berechnet vom jeweiligen Restkapital
- **Tilgung:** 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- **Ratenzahlung:** halbjährlich
- einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde

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 sowie das Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen werden 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.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hofaue 89, 42103 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.

Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hofaue 89
42103 Wuppertal

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

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkbd.nrw

www.nrwbank.de