

Mietwohnungsbau

Stand 15.02.2023

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.

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)
- Experimenteller Wohnungsbau

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

Die Förderung von Gemeinschafts- und Infrastrukturräume ist auf Antrag und nach Prüfung der Bewilligungsbehörde möglich.

Welche Fördervoraussetzungen gibt es?

Wohnraum wird gefördert, wenn er den Qualitätsanforderungen der WFB entspricht, unter anderem:

- 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 (gemäß der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift

Technische Baubestimmungen NRW“ vom 15.06.2021 in der jeweils geltenden Fassung) gegeben sein

Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt entweder **25 oder 30 Jahre**. Eine Verlängerung der Bindung ist auf Antrag möglich.

Welche Miete kann erhoben werden?

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

- **6,00 Euro/qm** mtl. bei Einkommensgruppe A und **6,80 Euro/qm** mtl. bei Einkommensgruppe B zzgl. Betriebskosten
- Für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard darf die höchstzulässige Miete um 0,15 Euro/qm oder mit Netto-Null-Standard um 0,20 Euro/qm erhöht werden.
- Miete für eine **Garage max. 50,- Euro** bzw. **max. 30,- Euro für einen überdachten Stellplatz**
- Miete für geförderte Gemeinschaftsräume entspricht der Bewilligungsmiete für Einkommensgruppe A
- Die **Mieten können jährlich um 1,7 %** bezogen auf die Ausgangsmieten ab Erteilung der Förderzusage **erhöht werden**.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

Grunddarlehen

Neuschaffung von Mietwohnraum:

- 3.010,- Euro je qm Wohnfläche bei Einkommensgruppe A
- 1.820,- Euro je qm Wohnfläche bei Einkommensgruppe B

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

Zusatzdarlehen

- **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 % der förderfähigen Kosten, maximal 25.000,- Euro pro geförderte Wohnung.

- **Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**
75% der summierten Herstellungskosten, maximal 11.500 Euro pro geförderte Wohnung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Quartiersplätze)
- **Energieeffizienz**
Für BEG-Effizienzhaus 40 Standard kann ein Darlehen in Höhe von 300 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche, bei Netto-Null-Standard ein Darlehen in Höhe von 450 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.
- **Bauen mit Holz**
1,30 Euro je Kilogramm Holz (max. 17.000,- Euro je Wohneinheit) z.B. bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden
- **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 Wohnung 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.
- **Städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten**
bis zu 800,- Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche.
- **Mieteinfamilienhäuser**
15.000,- Euro pro Haus
- **Neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften**
60.000,- Euro pro geförderter Wohnung
- **Zusatzdarlehen für besondere Brandschutzmaßnahmen bei Gruppenwohnungen:**
Bei Umsetzung von Brandschutzauflagen bis zu 5.750,- Euro pro Appartement.

Tilgungsnachlässe

- Bei 25 Jahren Bindung: 30% auf das Grunddarlehen
- Bei 30 Jahren Bindung: 35% auf das Grunddarlehen
- 50% auf Zusatzdarlehen

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Die Antragstellerin/der Antragsteller muss eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten, sowie alle weiteren Kosten) nachweisen.

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden:

- eigene Geldmittel und/oder
- Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder nachrangig nach den Fördermitteln erfolgen

Wie sind die Darlehenskonditionen?

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

- **Zinssatz: 0,0 % bis zum Ablauf des 5. Jahres** nach Leistungsbeginn, **danach 0,5 %** p.a. für die Dauer der restlichen Belegungsbindung, nach Ablauf der Belegungsbindung wird das Darlehen marktübliche Verzinsung
- **Tilgung: 1 % p.a., auf Antrag 2 % p.a., auf Antrag Tilgungsaussetzung** für die ersten fünf Jahre ab Leistungsbeginn
- **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 in Abzug gebracht.

Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in 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 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 genehmigt einen vorzeitigen Baubeginn.

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

Beantragung der Fördermittel

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.

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

baufoerderung@stadt.wuppertal.de.

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung Bauförderung und Wohnen

Hofaue 89

42103 Wuppertal-Barmen

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

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkbd.nrw.de

www.nrwbank.de