Merkblatt Neubauförderung für Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern

Durch zinsverbilligte Darlehen und Tilgungsnachlässe soll es Investoren erleichtert werden, Mietwohnungen neu zu bauen oder im Wege der Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand erstmalig neu zu errichten.

Förderobjekte

Gefördert werden
- Mietwohnungen
- Mieteinfamilienhäuser

Allgemeine Voraussetzungen

Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist.

Zudem sind nur Wohnungen förderfähig,

- die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem örtlichen Bedarf entsprechen,
- die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
- deren Gesamtwohnfläche 35 m² nicht unterschreitet,
- die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,
- die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und
- bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.

Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist grundsätzlich eine Mischung der Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen.

Verbot des vorzeitigen Baubeginns

Eine Förderung kann grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Baubeginn erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgt.
Nicht als Vorhabenbeginn gelten der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, vorbereitende Untersuchungen (einschließlich Bodengutachten), der Grunderwerb und das Herrichten des Grundstücks, Verkehrssicherungsmaßnahmen (Brandschutz, Statik) oder standortbedingte Maßnahmen nach Nr. 2.5.2.2 FRL öff Wohnen NRW 2024.:

Eigenleistungen

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten zu erbringen. Als Eigenleistung können eigene Geldmittel und Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt, berücksichtigt werden. Zu den Gesamtkosten zählen die zu finanzierenden Kosten des Förderobjektes entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12.

Fremdmittel

Folgende Fremdmittelbedingungen sind einzuhalten:

- Unkündbar für Gläubigerin oder Gläubiger während der vollen Laufzeit
- Gleichbleibender Zins für mindestens 10 Jahre
- Mindesttilgung 1% des Ursprungskapitals für die Dauer von mindestens 10 Jahren

Bauliche Voraussetzungen

Die Anforderungen der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (BauO NRW 2018) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Folgende Wohnflächen sind max. förderfähig:

Wohnungen bestehend aus:	**max. förderfähige Wohnfläche**
1 Zimmer, Küche, Nebenräume:	50 m²
2 Zimmer, Küche, Nebenräume:	65 m²
3 Zimmer, Küche, Nebenräume:	80 m²
4 Zimmer, Küche, Nebenräume:	95 m²
5 Zimmer, Küche, Nebenräume:	110 m²

Zimmer im Sinne dieser Tabelle sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).

Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen
a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 m² für jeden zusätzlichen Raum,
b) mit Badewanne um 5 m² und
c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 m².

Die Förderung setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen. Abweichend hiervon ist bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung der BEG Effizienzhaus 100 Standard zu erreichen. Für Baudenkmäler oder Mietwohngebäude, die im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung liegen, soll der BEG-Standard Effizienzhaus Denkmal erreicht werden.

Für Wohnungen, die erstmals im Wege der Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden errichtet werden, müssen Baukosten inklusive Baunebenkosten von mindestens 750 € pro m² Wohnfläche entstehen.

Auch sollen nicht mehr als 25 Wohnungen über einen Hauseingang erschlossen werden. Die Hauseingänge sollen eine eindeutige Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.
Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird.

Berechtigter Personenkreis

Zum Bezug der geförderten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Miet- und Belegungsbindung

- Vom Objekteigentümer sind Miet- und Belegungsbindungen einzuhalten. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist wählbar und beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen 25 oder 30 Jahre. Die Zinsvergünstigung ist auf den gewählten Zeitraum beschränkt.
- Mietpreisbindung und Belegungsrechte können an der geförderten Wohnung selbst oder an anderen geeigneten Wohnungen (mittelbare Belegung) eingeräumt werden.
- In der Förderzusage wird für den öffentlich geförderten Mietwohnraum eine Belegungsbindung begründet als
  1. Besetzungsrecht und
  2. allgemeines Belegungsrecht für den Fall, dass die zuständige Stelle auf die Ausübung des Besetzungsrechtes verzichtet.

Bewilligungsmiete

Die Höhe der Bewilligungsmiete ist abhängig davon, in welche Mietniveaukategorie die Stadt/Gemeinde, in der das Objekt errichtet wird, eingestuft ist. Die Kommunen des Kreises Kleve gehören zu den Mietniveaukategorien M 2 und M 3
Es gelten folgende Bewilligungsmieten:

Mietenniveaukategorie	**Einkommensgruppe A**	**Einkommensgruppe B**
M 1 – M 3	6,50 €/m²	7,55 €/m²

Sollte das Objekt im BEG Effizienzhaus 40 Standard errichtet werden besteht die Möglichkeit, diese Bewilligungsmieten um 0,15 € zu erhöhen. Bei Netto-Null-Standard darf die Bewilligungsmiete um 0,20 € pro m² mietzinsfähige Wohnfläche erhöht werden. Der Netto-Null-Standard liegt vor, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) jahresbilanziert vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird.

Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten sowie eine Sicherheitsleistung (Kaution) und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale in Höhe von maximal 60 € pro Haushalt monatlich erhoben werden (Wohnungen zur Nutzung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung).
Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des MHKBD NRW zugelassen werden.

Die höchstzulässige Miete erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 2 Prozent. Der Erhöhungsbetrag ist jeweils auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Art und Höhe der Darlehen

<u>Grunddarlehen</u>

Die Förderung erfolgt in Form von Darlehen pro m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche:

Mietniveaukategorie	**Einkommensgruppe A**	**Einkommensgruppe B**
M 1 – M 3	3.110 €/m²	1.920 €/m²

Zusatzdarlehen

- **Bauen mit Holz**
  Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz aus nachhaltigen Quellen in Höhe von 1,30 € je Kilogramm Holz, maximal 17.000 € je Wohneinheit (hierzu rechnen nicht Holzfußböden, Türen, Möbel, Dachstuhl)

- **Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**
  (z.B. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Quartiersplatz, Bolzplatz)
  Zusatzdarlehen in Höhe von 75 % der summierten Herstellungskosten, max. 11.500 € pro geförderte Wohnung.

- **Standortbedingte Mehrkosten**
  Für die Aufbereitung von Brachflächen können 75 % der förderfähigen Kosten, max. 25.000 € je geförderter Wohnung gewährt werden.

- **Städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten bei Nutzungsänderung**
  Es kann ein Zusatzdarlehen bis zu 800 € je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

- **Energieeffizienz**
  Für Gebäude mit BEG Effizienzhaus 40 Standard wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300,00 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt. Für Gebäude mit Netto-Null-Standard beträgt das Zusatzdarlehen 450,00 € pro Quadratmeter förderfähige Wohnfläche.

- **Mieteinfamilienhäuser**
  Für Mieteinfamilienhäuser (= eigenheimähnliche, familienfreundliche Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 25.000,00 € pro Haus gewährt werden.

- **Mehr an barrierefreiem Wohnen**
  Zusatzdarlehen können gewährt werden
  - für elektrisch bedienbare Türen: 2.000 €/Tür
  - für elektrisch bedienbare Hauseingangstür, Wohnungseingangstür: 3.500 €/Tür
  - für elektrisch bedienbare Brandschutztür: 3.500 €/Tür

  Der Bau von Wohnungen für Rollstuhlnutzer oder Menschen mit Schwerbehinderung wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 15.000,00 € pro Wohnung gefördert. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen einer dieser Personengruppen vorgehalten werden. Eine Erhöhung des Zusatzdarlehens ist möglich
  - für Türen zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) mit Nullschwelle: 1.500 €/Tür,
  - für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 8.000 €.

Darlehensbedingungen

Die Förderung besteht aus zinsgünstigen Darlehen, die im Grundbuch abgesichert werden.

- Die Tilgung beträgt 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Auf Antrag kann die Tilgung in den ersten 5 Jahren ausgesetzt werden. Eine Tilgung von 2 % (ohne Tilgungsaussetzung) ist auf Antrag möglich.
- Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen ab Leistungsbeginn für 5 Jahre mit 0 %, danach bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 % zu verzinsen.
- Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst, sofern keine Bindungsverlängerung beantragt und bewilligt wird.

- Verwaltungskostenbeitrag: laufend 0,5% p.a. des Baudarlehens, berechnet vom jeweiligen Restkapital. Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.Bank den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zu zahlen.

Tilgungsnachlass (=Teilschulderlass)

Auf das Grunddarlehen kann bei einer 25jährigen Zweckbindung ein Tilgungsnachlass von bis zu 30 % (Gemeinden mit Mietniveau M1 – M 3) gewährt werden. Wird eine 30jährige Zweckbindungsdauer gewählt, kann auf Antrag ein Tilgungsnachlass von 35 % gewährt werden.

Für die Zusatzdarlehen können Tilgungsnachlässe von bis zu max. 50 % gewährt werden.

Bei Antragstellung ist der Tilgungsnachlass mit zu beantragen.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zinsen- und Tilgungsleistungen sowie die laufenden Verwaltungskostenbeiträge werden vom reduzierten Darlehen erhoben.
Bitte beachten Sie, dass der Tilgungsnachlass i.d.R. zu versteuern ist.

Gebühr

Für die Bewilligung von Fördermitteln zur Neuschaffung von Mietwohnraum wird eine Bewilligungsgebühr in Höhe von 0,4 v.H. der bewilligten Darlehenssumme erhoben (Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung -AVerwGebO NRW – Tarifstelle. 3.4.1.1)

Darlehensauszahlung

Die Auszahlung erfolgt in der Regel in vier Raten, und zwar
- 20% bei Baubeginn
- 45% bei Rohbaufertigstellung
- 15% bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude)
- 20 % bei Bezugsfertigkeit

Die Auszahlung des Zusatzdarlehens für standortbedingte Maßnahmen erfolgt in der Regel in folgenden Raten
- 25 % bei Beginn der Maßnahme
- 55 % bei Abschluss der Maßnahme
- 20% nach Prüfung des Kostennachweises und im Falle des Neubaus Anzeige des Baubeginns der auf der Fläche zu errichtenden Fördergegenstände.

Ihre Ansprechpartner in der Kreisverwaltung Kleve

- Frau Thissen
  Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515

- Frau Venmanns-Strack
  Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

Bei Fragen zu den bautechnischen und energetischen Voraussetzungen wenden Sie sich bitte an:

- Frau Kerst
  Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

Kreis Kleve
Der Landrat
Wohnungsbauförderung
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-0
www.kreis-kleve.de