

Förderung von Mietwohnungen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

(Stand 2018)

Dieses Faltblatt gibt die wesentlichen Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnraum in Münster wieder. Da es nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Förderbestimmungen geben kann, wird für eine detaillierte Information auf die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB-NRW) hingewiesen.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnungen

- durch Neubau oder
- durch Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude mit Baukosten von mindestens 700 € pro Quadratmeter Wohnfläche
- in Gebäuden mit nicht mehr als 7 Geschossen

Welche Anforderungen müssen die Wohnungen (Größe, Grundriss etc.) erfüllen?

Die Wohnungen dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten:

	barrierefrei	mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnutzer
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 qm	52 qm	55 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 qm	67 qm	70 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 qm	82 qm	87 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 qm	97 qm	102 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 qm	112 qm	117 qm

Bei größeren Wohnungen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² für jeden Wohnraum.

Eine Wohnung für eine Person muss mindestens 35 qm, Appartements für Studierende mindestens 24 m² groß sein. Appartements für Studierende mit weniger als 35 m² Wohnfläche müssen bei Bedarf mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein. Wohn- und Schlafräume, mit Ausnahme des Schlafrums bei Single-Wohnungen, und die Kinderzimmer müssen mindestens 10 qm groß sein. Bei Single-Wohnungen dürfen die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sein.

Barrierefreies Bauen

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sind,
- in der Wohnung (hierzu gehört auch der Zugang zu Balkonen und Dachterrassen bei Staffelgeschossen) Schwellen oder untere Türanschläge max. 2 cm Höhe aufweisen,
- in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet ist,
- Türöffnungen, Bewegungsflächen und Rampen der DIN 18 040 entsprechen.

Weitere qualitative Anforderungen

Ergänzend zu den WFB-NRW werden in Münster Mietwohnungen nur gefördert, wenn

- ein Bodenbelag bezugsfertig verlegt wird.
- die Decken tapeziert und die Wände malerfertig (z. B. tapezierfähig) vorbereitet sind.
- ein Waschmaschinenplatz in der Wohnung oder zentral im Gebäude nachgewiesen wird.

Energetischer Standard

Es gelten die Vorgaben der ENEV vom 24.07.2007 in der jeweils gültigen Fassung.

Einbringung von Eigenleistung

20 % der Gesamtkosten müssen durch Eigenleistung gemäß Ziffer 1.6.2 WFB NRW erbracht werden.

Für welche Zielgruppe werden die Mietwohnungen gefördert?

Die Mietwohnungen dienen der Wohnraumversorgung von Haushalten,

- deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (**Einkommensgruppe „A“ – Ek-Gr „A“**), oder
- deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW um bis zu 40 % übersteigt (**Einkommensgruppe „B“ – Ek-Gr. „B“**)

Beispiele für entsprechende Haushalte (Beträge = maximales Jahresbruttoeinkommen):

	Ek-Gr. „A“	Ek-Gr. „B“
1 Person (Angestellter)	28.924,24 € *)	40.093,94 € *)
1 Person (Rentner)	20.579,78 €	28.770,89 €
2 Personen (Rentner)	29.224,22 €	39.095,33 €
2 Erwachsene / 1 Kind	43.378,79 € *)	60.330,30 € *)
2 Erwachsene / 2 Kinder	52.106,06 € *)	72.548,48 € *)

*) Den Beträgen liegt zugrunde, dass sozialversicherungspflichtige Einkünfte erzielt werden.

Wie hoch sind die Fördermittel?

Gewährt werden die Fördermittel in Form von Baudarlehen. Die Baudarlehen betragen je Quadratmeter Wohnfläche höchstens:

beim Neubau		bei der Neuschaffung im Bestand	
Ek-Gr. „A“	Ek-Gr. „B“	Ek-Gr. „A“	Ek-Gr. „B“
1.950 €	1.300 €	1.450 €	950 €

Folgende **Zusatzdarlehen** werden unter anderem gewährt für:

- Wohnungen bis zu 55qm
5.000 € je WE der Ek-Gr. „A“ und **2.000 €** je WE der Ek-Gr. „B“.
- Mieteinfamilienhäuser: **10.000 €** pro Mieteinfamilienhaus
- Aufzüge: **2.500 €** je geförderter WE (Ek-Gr. „A“ oder „B“), max. 50.000 € je Aufzug.
- Aufzüge für den Liegendtransport: **3.300 €** je geförderter WE, maximal 65.000 € je Aufzug.
- Sinnesgärten: **bis zu 200 €** je qm speziell für Demenzkranke gestaltete Außenfläche
- rollstuhlgerechten Wohnraum 4.000 € zzgl. weiterer Zusatzdarlehen

Zu welchen Darlehensbedingungen werden die Baudarlehen vergeben?

Folgende Darlehensbedingungen gelten aktuell für das Förderdarlehen der NRW.Bank:

Zinssatz: 0 % bis zum Ablauf des 10. Jahres,
danach 0,5 % für die Restdauer der Sozialbindung

Tilgung: 1 %;

Tilgungsnachlass: tilgungsfrei bleiben

50 % der Zusatzdarlehen für Rollstuhlfahrer und Schwerbehinderte,
sowie für die Standortaufbereitung

25 % des Baudarlehens sowie der übrigen Zusatzdarlehen

Verwaltungskosten einmalig 0,4 % sowie jährlich 0,5 % an die NRW.Bank

Verwaltungsgebühr

Die Stadt Münster erhebt nach der Verwaltungsgebührensatzung eine **einmalige Verwaltungsgebühr** in Höhe von 0,5 % des Gesamtdarlehens.

Wie lange dauert die Mietpreis- und Belegungsbindung?

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt gemäß WFB NRW einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 20 oder 25 Jahre. Die Frist beginnt mit dem 1. Tag des Monats der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt.

Welche Mietpreisbindung gilt bei den geförderten Wohnungen?

Es gilt folgende Bewilligungsmiete (Miete im Jahr der Bezugsfertigkeit):

in Einkommensgruppe A : max. 6,80 €/qm;

in Einkommensgruppe B : max. 7,60 Euro;

Sofern der Antragsteller die Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren. Dies gilt z. B., wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird.

Die Miete darf im Rahmen des BGB während der Dauer der Mietbindung um 1,5 % jährlich bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden (Staffelmiete). Das bedeutet

in Einkommensgruppe A : jährliche Erhöhung um 0,102 € je qm

in Einkommensgruppe B : jährliche Erhöhung um 0,114 € je qm

Weitere wichtige Hinweise zur Miete:

- Im Mietvertrag dürfen neben der Grundmiete und den Betriebskosten einmalige oder laufende Nebenleistungen (z. B. für eine Garage/einen Stellplatz oder für Möblierungen) nur vereinbart werden, wenn das Landesministerium dem zustimmt.
- Wird kein Abstellraum außerhalb der Wohnung von mindestens 3 qm Größe geschaffen, müssen von der mietwirksamen Wohnfläche 5 Quadratmeter abgezogen werden.

Welche Belegungsbindung gilt bei den geförderten Wohnungen?

Für die Wohnungen der Ek-Gr. „A“ ist ein Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, einzuräumen. Das heißt, dass seitens des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung eine Mieterauswahl vorgenommen wird. Hierzu werden dem Vermieter in der Regel 3 Bewerberhaushalte je Wohnung vorgeschlagen. Mit einem dieser Haushalte ist dann ein Mietvertrag abzuschließen. Im Rahmen des Belegungsmanagements der Stadt Münster werden zudem Haushalte mit besonderen persönlichen Problemlagen betreut und gezielt mit Wohnraum versorgt. In diesen Fällen besteht keine Möglichkeit, aus 3 Bewerberhaushalten einen Nachmieter auszuwählen.

Die Wohnungen der Ek-Gr. „B“ können vom Vermieter selbst belegt werden. Die Mieter müssen aber im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins Typ „B“ sein, der eine Berechtigung für die Anmietung einer entsprechend großen Wohnung ausweist.

Wo erhalten Sie weitere Informationen?

Weitere Informationen, insbesondere die aktuellen WFB-NRW finden Sie im Internet unter

- <http://www.mhkbq.nrw.de>
- <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html>
(Hier können Sie auch die Antragsformulare herunterladen)

Eine persönliche Beratung erhalten Sie nach vorheriger Terminabsprache im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung. Ihre Ansprechpartner dort sind bei Fragen:

- zu den allgemeinen Voraussetzungen, wie z. B. Finanzierungsgrundsätzen:
Frau Arning, Tel. 0251/492-64 41
- zu den technischen Voraussetzungen:
Herr Lohre, Tel. 0251/492-64 64
Herr Piepel, Tel. 0251/492-64 61