

Förderung von Mietwohnungen mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

(Stand 2022)

Aktuelle Hinweise:

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 Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) in der aktuell gültigen Fassung hingewiesen.

Sofern Sie ein persönliches Beratungsgespräch wünschen, wird um vorherige Terminabsprache gebeten.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mietein-familienhäusern, bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen, Gemeinschaftsräumen und Infrastrukturräumen durch Neu-bau, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden 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 Bade-wanne	Zweckgeb. für 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 qm für jeden zusätzlichen Wohnraum.

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

Technische Voraussetzungen

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- die Vorschriften zum barrierefreien Bauen gemäß Ziffer 4.2 der WFB NRW eingehalten werden,
- Treppenhäuser und Gangerschließungen natürlich zu belichten und belüften sind.
- 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.

Einbringung von Eigenleistung

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

Hinweise zur Stellplatzsatzung

finden Sie unter

www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13

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)	31.939,00 € *)	44.315,00 € *)
1 Person (Rentner)	22.790,00 €	31.866,00 €
2 Personen (Rentner)	31.879,00 €	42.813,00 €
2 Erwachsene / 1 Kind	47.696,00 € *)	66.757,00 € *)
2 Erwachsene / 2 Kinder	57.666,00 € *)	80.333,00 € *)

*) 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:

Neubau gem. Nr. 2.1 a) WFB NRW		Einräumung von Benennungsrechten gem. Nr. 2.1 Satz 1 b) WFB NRW	Neuschaffung von Gemeinschafts- oder Infrastrukturräumen gem. Nr. 2.1 Satz 1 c) und d) WFB NRW
EKG A 2.950 €	EKG B 1.960 €	1.770 €	2.950 €

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

- standortbedingte Mehrkosten
- Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten (z. B. Quartiersplatz, Dach- oder Fassadenbegrünung)
- Mietwohnraum in Gebäuden mit BEG Effizienzhaus 40 Standard
- Bauen mit Holz
- ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (z. B. Einbau elektrischer Türen)
- Mieteinfamilienhäuser

Zu welchen Darlehensbedingungen werden die Baudarlehen vergeben?

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

- Zinssatz:** 0 % bis zum Ablauf des 15. Jahres,
danach 0,5 % für die Restdauer der Sozialbindung
- Tilgung:** 1 % oder auf Antrag 2 % oder 5 tilgungsfreie Anlaufjahre
gem. WFB NRW
- Tilgungsnachlass:** tilgungsfrei bleiben
50 % der Zusatzdarlehen
30 % - 35 % (je nach Bindungsdauer) des Grunddarlehens
- Verwaltungskosten** jährlich 0,5 % für 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 25 oder 30 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. 7,00 €/qm;

in Einkommensgruppe B: max. 7,80 €/qm.

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 BGBs während der Dauer der Mietbindung um 1,5 % jährlich bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden (Staffelmiete). Das bedeutet

in Einkommensgruppe A: jährliche Erhöhung um 0,105 € je qm;

in Einkommensgruppe B: jährliche Erhöhung um 0,117 € je qm.

Weitere wichtige Hinweise zur Miete:

- Garagen oder überdachte Stellplätze sind im selben Mietvertrag mit dem Wohnraum zu vermieten, wobei die Miete für eine Garage 30 € und für einen überdachten Stellplatz 20 € nicht übersteigen und um maximal 1,5 Prozent jährlich erhöht werden darf.
- Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbaumöbel) nur vereinbart werden, wenn das Landesministerium dem zustimmt.
- Sofern keine ausreichend großen Abstellflächen nach § 47 Absatz 4 der Landesbauordnung 2018 in der jeweils geltenden Fassung außerhalb der Wohnung geschaffen werden, sind von der tatsächlichen Wohnfläche angemessene Quadratmeter abzuziehen.

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

- www.mhkbq.nrw.de
- 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. 02 51/4 92-64 41 oder Frau Lau, Tel. 02 51/4 92-64 34
- zu den technischen Voraussetzungen:
Herr Piepel, Tel. 02 51/4 92-64 61 oder Herr Saurbier, Tel. 02 51/4 92-64 64