



Merkblatt Neubauförderung für Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern

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

Förderobjekte

Gefördert werden

- Mietwohnungen
- Mieteinfamilienhäuser

Städtebauliche Qualitätsanforderungen

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf Wohnbauflächen oder Mischbauflächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind, errichtet werden.

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- ihre Standortqualität die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet, (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen)
- sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält

Verbot des vorzeitigen Baubeginns

Eine Förderung kann grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Baubeginn erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgt.

Nicht unter das Verbot des vorzeitigen Baubeginns fallen Planung, Bodenuntersuchungen und Grunderwerb sowie standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 WFB.

Eigenleistungen

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist eine Eigenleistung von mindestens 20 % zu erbringen.

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

Folgende Wohnflächenobergrenzen sind einzuhalten:

Wohnungen bestehend aus:	Wohnflächenobergrenze		
	barrierefrei	barrierefrei mit zus. Badewanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 m ²	52 m ²	55 m ²
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 m ²	67 m ²	70 m ²
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 m ²	82 m ²	87 m ²
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 m ²	97 m ²	102 m ²
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 m ²	112 m ²	117 m ²

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

- Wohnflächenüberschreitungen bis zu 5 m² aus planerischen Gründen sind möglich.
- Wohnungen, die für eine Person bestimmt sind, müssen mindestens 35 m² groß sein.
- Wohnungen, die für Studierende bestimmt sind, müssen mindestens 24 m² groß sein. Appartements, die kleiner als 35 m² sind, müssen im Bedarfsfall mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein.
- Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die oben genannten Grenzen um 15 m² für jeden zusätzlichen Raum.

Bei Neubau muss das Objekt den jeweils geltenden Vorschriften zur Energieeinsparung entsprechen. Die geförderten Wohnungen sind barrierefrei unter Beachtung der Anforderungen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (Anlage A 4.2/3 VV TB NRW) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschl. Kinderzimmer von weniger als 10 m² Wohnfläche enthalten, werden nicht gefördert.

Für Wohnungen, die erstmals im Wege der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden errichtet werden, müssen Baukosten inklusive Baunebenkosten von mindestens 700 € pro m² Wohnfläche entstehen.

Jede geförderte Wohnung hat über einen Freisitz (Balkon, Loggia oder Terrasse) zu verfügen. Bei der Förderung können Souterrain-Wohnungen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Auch sollen nicht mehr als 25 Wohnungen über einen Hauseingang erschlossen werden. Die Hauseingänge sind grundsätzlich an der Straße oder zur Straße hin zu orientieren, um die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Wohnungen zu erleichtern.

Wünschenswert ist der Einbau eines Aufzuges.

Sonderregelungen für Mietfamilienhäuser

Zur Erfüllung der Barrierefreiheit müssen im Erdgeschoss mindestens die Küche, ein Sanitärraum mit bodengleicher Dusche und mindestens ein Wohnraum liegen. Der barrierefreie Sanitärraum darf in einem anderen Geschoss liegen, wenn die Nachrüstbarkeit mit einem Treppenlift gegeben ist.

Berechtigter Personenkreis

Die geförderten Wohnungen dürfen, je nach Förderung, an Haushalte der Einkommensgruppen A oder B vermietet werden. Zum Bezug 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 20, 25 oder 30 Jahre. Die Zinsvergünstigung ist auf den gewählten Zeitraum beschränkt.
- Mietpreisbindung und Benennungsrechte können an der geförderten Wohnung selbst oder an anderen geeigneten Wohnungen (mittelbare Belegung) eingeräumt werden.
- Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt für Haushalte der Einkommensgruppe A durch ein Besetzungsrecht zugunsten der Gemeinden. Für Haushalte der Einkommensgruppe B gilt ein allgemeines Belegungsrecht, das der Hauseigentümer oder die Hauseigentümerin eigenverantwortlich ausübt.

Bewilligungsmiete

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

Mietniveauekategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	5,90 €/m ²	6,60 €/m ²

Sofern kein Abstellraum außerhalb der Wohnung geschaffen wird, sind von der mietrelevanten Wohnfläche angemessene Quadratmeter abzuziehen.

Sollte das Objekt als Passivhaus errichtet werden besteht die Möglichkeit, diese Bewilligungsmieten um bis zu 0,30 € zu erhöhen.

Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten sowie eine Sicherheitsleistung (Kautions) und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale in Höhe von maximal 40 € 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 MHKBG NRW zugelassen werden.

Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete möglich. Bei mittelbarer Belegung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieter/innen tragbare Mieterhöhung zulassen.



Art und Höhe der Darlehen

Grunddarlehen

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

Mietniveaokategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	2.180 €/m ²	1.320 €/m ²

Zusatzdarlehen

- **Bauen mit Holz**

Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz aus nachhaltigen Quellen in Höhe von 0,80 € je Kilogramm Holz, maximal 15.000 € je Wohneinheit (hierzu rechnen nicht Holzfußböden, Türen, Möbel, Dachstuhl)

- **Besondere Wohnumfeldqualitäten**

Zusatzdarlehen für Herstellungskosten von Außenanlagen zugunsten demenziell Erkrankter sowie für die Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes (z.B. Sinnesgärten, Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze, Bewegungsfelder) oder Klimaanpassung (Dach-/Fassadenbegrünung) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 50 % der Herstellungskosten bis max. 500,00 € je m² gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden.

Für die Schaffung von barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten (z.B. Carsharing, Abstellanlage für (Lasten-) Fahrräder, Elektro-Ladestation, Kinderwagen oder Rollatoren) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 50 % der Herstellungskosten bis max. 500 € je m² gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden, wenn der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel max. 0,5 pro geförderter Wohnung beträgt.

- **Standortbedingte Mehrkosten**

Für die Aufbereitung von Brachflächen können 75 % der förderfähigen Kosten, max. 20.000 € je geförderter Wohnung gewährt werden.

- **Städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten**

Es kann ein Zusatzdarlehen bis zu 600 € je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

- **Passivhäuser**

Für Mietwohnungen mit Passivhausstandard wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 150,00 € Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

- **Mieteinfamilienhäuser**

Für Mieteinfamilienhäuser (= eigenheimähnliche, familienfreundliche Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 10.000,00 € pro Haus gewährt werden.



- **Mehr an barrierefreiem Wohnen**

Zusatzdarlehen können gewährt werden

- für elektrisch bedienbare Türen: 1.500 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Hauseingangstür, Wohnungseingangstür: 3.000 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Brandschutztür: 3.000 €/Tür

Der Bau von Wohnungen für Rollstuhlnutzer oder Menschen mit Schwerbehinderung wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7.000,00 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: 1.000 €/Tür,
- für eine rollstuhlgerichte, unterfahrbare Einbauküche: 5.000 €.

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 mit 0 % bis zum Ablauf des 15. Jahres, danach 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

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zu zahlen.

Tilgungsnachlass (=Teilschulderlass)

Auf das Grunddarlehen wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 15 % (Gemeinden mit Mietniveau M1 – M 3) gewährt. Der Tilgungsnachlass erhöht sich zusätzlich um 5 % bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren.

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.



Tilgungsnachlass als Eigenkapital

Auf Antrag des Investors kann die NRW.Bank die Anrechnung der gewährten Tilgungsnachlässe in Höhe von bis zu 50 % als Eigenkapitalersatz zulassen.

- **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 - Anhang 1.29, Tarifstelle. 29.1.1)

Darlehensauszahlung

Die Auszahlung erfolgt in der Regel in drei Raten, und zwar

- 20% bei Baubeginn
- 45% bei Rohbaufertigstellung
- 35% bei abschließender Fertigstellung oder 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 Becker
Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515
- Frau Thissen
Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

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

- Herrn Evers
Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

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

