



## 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. Auch der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, gelten nicht als Vorhabenbeginn. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden.

### Eigenleistungen

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten zu erbringen. Zu den Gesamtkosten zählen die noch 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

Folgende Wohnflächen sind max. förderfähig:

<b>Wohnungen bestehend aus:</b>	<b>max. förderfähige Wohnfläche</b>
1 Zimmer, Küche, Nebenräume:	50 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume:	65 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume:	80 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume:	95 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume:	110 m <sup>2</sup>

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

Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

- mit mehr als fünf Zimmern um 15 m<sup>2</sup> für jeden zusätzlichen Raum,
- mit Badewanne um 5 m<sup>2</sup> und
- mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 m<sup>2</sup>.

## Wohnqualitäten und Grundrisse

Förderfähig sind nur Wohnungen,

- die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,
- die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,
- deren Gesamtwohnfläche 35 m<sup>2</sup> und deren Wohnräume und Schlafräume einschließlich Kinderzimmern eine Größe von 10 m<sup>2</sup> 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.

Die Förderung setzt voraus, dass die geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen. Dies gilt nicht,

- soweit die zu fördernden Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder
- für Förderungen der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung, wobei hier mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100 zu erfüllen sind.

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.

Für Wohnungen, die erstmals im Wege der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden errichtet werden, müssen Baukosten inklusive Baunebenkosten von mindestens 750 € pro m<sup>2</sup> 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.

Kreis Kleve – Der Landrat – Fachbereich Finanzen, Wohnungswesen

Neubauförderung für Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern, Stand: Februar 2023



Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt oder erhöht wird.

#### Sonderregelungen für Mieteinfamilienhäuser

Zur Erfüllung der Barrierefreiheit müssen im Erdgeschoss mindestens die Küche, ein barrierefreier Sanitärraum 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 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	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 (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 MHKBD NRW zugelassen werden.

Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage um 1,7 % bezogen auf die Ausgangsmiete möglich.

Kreis Kleve – Der Landrat – Fachbereich Finanzen, Wohnungswesen

Neubauförderung für Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern, Stand: Februar 2023



## Art und Höhe der Darlehen

### Grunddarlehen

Die Förderung erfolgt in Form von Darlehen pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gemeinschaftsfläche:

Mietniveaokategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	3.010 €/m <sup>2</sup>	1.820 €/m <sup>2</sup>

### 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**  
Es kann ein Zusatzdarlehen bis zu 800 € je m<sup>2</sup> 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 15.000,00 € 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 12.000,00 € 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: 6.000 €



## 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 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 30 % (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.

**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 Bezugfertigkeit

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 Paeßens  
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  
Der Landrat  
Wohnungsbauförderung  
Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve  
Tel.: 02821/85-0  
[www.kreis-kleve.de](http://www.kreis-kleve.de)

