

Förderung von Mietwohnraum nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024)

Was wird gefördert (Nr. 2.1):

Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
- bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
- Gemeinschaftsräumen und Infrastrukturräumen.

Darlehenshöhe (Nr. 2.5):

Das Gesamtdarlehen setzt sich zusammen aus dem Grunddarlehen (abhängig von der förderfähigen Wohnfläche) und den möglichen Zusatzdarlehen.

Wohnungen für Mieter der	Grunddarlehen		Tilgungsnachlass (Nr. 2.6.2)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A (Nr. 2.2 Nr. 1)	3.110 € / m ²	3.350 € / m ²	30% bzw. 35 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung) Kommunen M4: 35 % bzw. 40 %
Einkommensgruppe B (Nr. 2.2 Nr. 2)	1.920 € / m ²	2.290 € / m ²	

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Everswinkel, Oelde, Sassenberg, Sendenhorst, Warendorf

M4: Drensteinfurt, Ostbevern, Telgte

Zusatzdarlehen (Nr. 2.5.2 - 2.5.10)	Förderbetrag	Tilgungsnachlass
für standortbedingte Mehrkosten (z.B. Abbrucharbeiten)	75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € / geförderter Whg.	50 %
für Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) und besondere Wohnumfeldqualitäten (z.B. Quartiersplatz)	75 % der Herstellungskosten, max. 11.500 € / geförderter Whg.	50 %
für Energieeffizienz	300 € / m ² (BEG 40) bzw. 450 € / m ² (Netto-Null) förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Bauen mit Holz	1,30 € je kg Holz, max. 17.000 € / geförderter Whg.	50 %
für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen	2.000 € je elektr. Tür, 3.500 € je elektr. Haus-/Wohnungseingang-/Brandschutztür 15.000 € je zweckgeb. rollstuhlgl. Wohnung zzgl. 1.500 € je Tür mit Nullschwelle zzgl. 8.000 € je unterfahrbarer, rollstuhlge-rechter Küche	50 %
für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten (z.B. bei Denkmälern)	800 € / m ² förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Mieteinfamilienhäuser	25.000 € / geförderttem Haus	50 %
für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften	60.000 € / geförderter Whg. (für die ersten fünf Projekte)	50 %
für Planungswettbewerbe	400 € bzw. 1.600 € / geförderter Whg.	50 %

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) beträgt maximal (Nr. 2.5.1):

Förderfähige Wohnfläche von Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	rollstuhlgerechter Wohnraum
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50 m ²	60 m ²
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65 m ²	75 m ²
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80 m ²	90 m ²
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95 m ²	105 m ²
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110 m ²	120 m ²
Jedes weitere Zimmer	+15 m ²	+15 m ²

Bei zusätzlicher Badewanne erhöht sich die förderfähige Wohnfläche um weitere 5 m².

Zweckbindung (d.b. Belegungs- und Mietbindung)

Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre (Nr. 2.3).

Wohnungen für Mieter der	Bewilligungsmiete (Nr. 2.3.2.1)*		Jährliche Erhöhung der Miete (Nr. 2.3.2.3.1)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A	6,50 € / m ²	7,25 € / m ²	um 2,00 %
Einkommensgruppe B	7,55 € / m ²	8,40 € / m ²	

- * Maßgeblich ist die tatsächliche, höchstens jedoch die förderfähige Wohnfläche.
Höhere Mieten bei energetischen Standards „Effizienzhaus 40“ (+0,15 € / m²) oder „Netto-Null“ (+0,20 € / m²) möglich.

Darlehenskonditionen

Zinsen (Nr. 2.6.1)	Zeitraum
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung
marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung

- + 0,5 % bzw. die ersten zwei Jahre 0,0 % Verwaltungskostenbeitrag (Nr. 10.3)
- + 1,0 % oder 2,0 % Tilgung oder 5 tilgungsfreie Anlaufjahre mgl. (Nr. 2.6.3)
- + 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

Technische Besonderheiten

Die Anforderungen der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die Anforderungen aus der DIN 18040-2:2011-09 einzuhalten. (Nr. 1.2 und 2.5.6)

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Eine Unterschreitung ist möglich, wenn die Unterschreitung durch eine Dachbegrünung bzw. ein nutzbarer Dachgarten kompensiert wird. (Nr. 2.4.5)

Die Wohnungen sind mit einem Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) auszustatten (Nr. 2.4.6 Nr. 5).

Die geförderten Gebäude müssen grundsätzlich die technischen Anforderungen an das BEG-Standard Effizienzhaus 55 erfüllen (Nr. 2.4.7).

Darüber hinaus sind auch die übrigen Voraussetzungen gem. Nr. 2.4 zu berücksichtigen.

Finanzierung

Die Gesamtkosten müssen vollständig durch Finanzierungsmittel gedeckt werden.

Mindestens 10 % der Gesamtkosten müssen in Eigenleistung (in Form von eigenen Geldmitteln und Fremdmitteln, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt) erbracht werden (Nr. 1.7.2).

Finanzierungsmittel, welche zur Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen, können im Rang vor der Hypothek der NRW.BANK abgesichert werden (Nr. 1.7.3).

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen (z.B. KfW-Fördermittel) ist zulässig (Nr. 1.7.1).

Allgemeine Informationen:

Mit dem Bauvorhaben darf grundsätzlich erst nach der Förderzusage begonnen werden. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen gilt **nicht** als Vorhabenbeginn. (Nr. 1.5)

Bei Bauvorhaben ab 50 Wohneinheiten sind sozial stabile Bewohnerstrukturen (Anteil freifinanziert, Zweckbindungen für EK A und EK B) zu schaffen (Nr. 2.4.3).

Die Bonitätsprüfung erfolgt durch die NRW.BANK. Die Bewilligungsbehörde beteiligt die NRW.BANK im Rahmen des Antragsverfahrens.

Die Auszahlung des Förderdarlehens erfolgt in vier Raten (Nr. 10.4.1):

- 20 % bei Baubeginn
- 45 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 15 % bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude)
- 20 % bei Bezugsfertigkeit

Für die steuerrechtliche Beurteilung der Förderdarlehen und Tilgungsnachlässe können Sie Kontakt zu Ihrem Steuerberater aufnehmen.

Bitte nehmen Sie vor Antragstellung zur Prüfung Ihres Bauvorhabens Kontakt zu der Bewilligungsbehörde auf.

Ansprechpartner im Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kämmerei des Kreises Warendorf:

Frau Holtmann, Sachbearbeiterin Förderung, Verena.Holtmann@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2044
--	--------------------

Frau Gette, Sachbearbeiterin Förderung, Tatjana.Gette@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2043
---	--------------------

Herr Krieger, Sachbearbeiter Technik Hermann.Krieger@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2058
--	--------------------

Herr Horn, Sachbearbeiter Technik Sebastian.Horn@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2315
---	--------------------

Frau Löckmann, Sachbearbeiterin Technik, Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2041
--	--------------------

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Erstellung der Übersicht Fehler nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich bleiben daher die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.