



Soziale Wohnraumförderung 2018

Mietwohnraumförderung



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT

WERTE SCHAFFEN, WERTE ERHALTEN

- Wer kann Fördermittel beantragen?
- Bedarfsorientierte Förderung
- Eine Förderung ist nur möglich, wenn
- Wie funktioniert das Förderverfahren?
- Was ist bei der Vermietung zu beachten?

NEUBAU UND NEUSCHAFFUNG

- Was wird gefördert?
- Wie hoch ist das Darlehen?
- Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten
- Ist eine Eigenleistung erforderlich?
- Wie sind die Konditionen?
- Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 1
- Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 2
- Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 3
- Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 4
- Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

MODERNISIERUNG

- Was wird gefördert?
- Wie hoch ist das Darlehen?
- Was gibt es zu beachten?
- Wie sind die Konditionen?

KONTAKT

VORWORT



Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat,
Kommunales, Bau
und Gleichstellung
des Landes
Nordrhein-Westfalen

Nie zuvor war der geförderte Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen so attraktiv wie heute – für die Mieterinnen und Mieter genauso wie für Investorinnen und Investoren.

Langfristige Förderdarlehen sichern die aktuellen Niedrigzinsen für mindestens zwei Jahrzehnte, großzügige Tilgungsnachlässe verringern von Beginn an die Darlehensschuld und die bewährten Qualitäten stehen dem frei finanzierten Wohnungsbau in keiner Weise nach – und das zu dauerhaft bezahlbaren Mieten.

Dabei ist die Wohnraumförderung nicht nur ein Angebot für die rasch wachsenden Großstädte. Denn die regional abgestimmten Förderkonditionen greifen die jeweiligen Marktbedingungen vor Ort auf.

Auch für Ihre Investitionen in kleinen und mittleren Städten und im ländlichen Raum finden Sie daher passgenaue Angebote. Moderner, barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum wird schließlich überall im Land gebraucht.

Das gilt auch für den Wohnungsbestand. Daher unterstützt Sie die vereinfachte und verbesserte Modernisierungsförderung dabei, Ihre Mietwohnungen zukunftsfest aufzustellen – mit der Vollfinanzierung aller anfallenden Bau- und Baunebenkosten, einem landesweit attraktiven Tilgungsnachlass und pragmatischen technischen Anforderungen.

Projekte der Wohnraumförderung des Landes bringen wirtschaftlichen Ertrag, baulichen Anspruch und soziale Verantwortung unter einem Dach zusammen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen diese Mehr-Werte zu schaffen.



Dietrich Suhlrie
Mitglied des Vorstands
der NRW.BANK

Werte schaffen, Werte erhalten

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind angespannt. In vielen Regionen mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. Die soziale Wohnraumförderung bietet Investoren attraktive Konditionen, um rentabel preiswerten und hochqualitativen Wohnraum in Nordrhein-Westfalen zu schaffen – und damit eine Grundlage des gesellschaftlichen Zusammenhalts in unserem Land zu sichern.

Mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung können private und gewerbliche Investoren sowohl ihre Neubauvorhaben als auch ihre Modernisierungspläne zu attraktiven Konditionen realisieren. Dabei profitieren sie von Tilgungsnachlässen und im Jahr 2018 von verbesserten Fördersätzen.



Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümern oder Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

Bedarfsorientierte Förderung

Jede Kommune in Nordrhein-Westfalen ist in ein sogenanntes Mietniveau von M1 bis M4 eingestuft, das die Investitionsbedingungen vor Ort abbildet. Sie finden die unterschiedlichen Mietniveaus unter:

www.nrwbank.de/mietniveaus

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das Objekt in Nordrhein-Westfalen liegt,
- mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist (Vertragsabschluss zählt),
- es sich um ein Objekt mit in der Regel nicht mehr als 4 Vollgeschossen handelt. Für höhere Wohngebäude und Großwohnanlagen sind bei der Modernisierung besondere Fördervoraussetzungen zu beachten.

Wie funktioniert das Förderverfahren?

Fördermittel werden bei der Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde) beantragt, in deren Bereich das zu fördernde Objekt liegt. Sofern die förderrechtliche Entscheidung der Bewilligungsbehörde und die Bonitätsprüfung der NRW.BANK positiv sind, erteilt die Bewilligungsbehörde eine Förderzusage. Danach erhalten Sie automatisch die Darlehensverträge der NRW.BANK.

www.nrwbank.de/bewilligungsbehörde

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

Durch die Inanspruchnahme der Förderung entsteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20 oder 25 Jahre. Geförderte Wohnungen dürfen bei einer Vermietung in diesem Zeitraum nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Des Weiteren sind die folgenden Mietobergrenzen einzuhalten.

Mietniveau	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
M1	4,60 €	5,45 €
M2	5,00 €	5,85 €
M3	5,55 €	6,30 €
M4	6,20 €	7,00 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	6,80 €	7,60 €

Die Mieten dürfen ab der Bezugsfertigkeit jährlich um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden.

Neben der Miete dürfen die Betriebskosten, eine Kautions- und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale erhoben werden. Für Studierenden- und Gruppenwohnungen ist ein Möblierungszuschlag möglich.

Für neu geschaffene Wohnungen mit Passivhausstandard erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,30 € pro m².

Für besondere Wohnangebote sind weitere Mietzuschläge möglich.

Sofern nicht der Eigentümer für die Wärmeversorgung zuständig ist, sondern zum Beispiel ein Contracting-Unternehmen, reduzieren sich die Mietobergrenzen um 0,20 € pro m².

NEUBAU UND NEUSCHAFFUNG

Für Neubau und Neuschaffung bezahlbaren Mietwohnraums stellen das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK zinsgünstige Förderdarlehen zu regional abgestimmten Konditionen zur Verfügung. Langfristige Laufzeiten sichern dabei die aktuell niedrigen Zinsen. Tilgungsnachlässe verringern die Darlehensschuld von Beginn der Laufzeit an. Das Ziel: die Schaffung qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Mietwohnraums – modern, flexibel und rentabel.



Was wird gefördert?

Gefördert werden:

- Mietwohnungen
- Mieteinfamilienhäuser
- Gruppenwohnungen
- Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe der Darlehensgrundpauschale je m² Wohnfläche richtet sich nach dem Mietniveau des künftigen Bauorts (M1 bis M4) und dem Einkommen der künftigen Mieterinnen und Mieter (Einkommensgruppe A oder B).

Neubau

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1	1.250 €	550 €	10%
M2	1.450 €	700 €	10%
M3	1.680 €	1.000 €	15%
M4	1.850 €	1.250 €	25%
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	1.950 €	1.300 €	25%

Neuschaffung im Bestand

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1	900 €	410 €	10%
M2	1.050 €	530 €	10%
M3	1.210 €	750 €	15%
M4	1.350 €	900 €	25%
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	1.450 €	950 €	25%

Mittelbare Belegung: Wenn Sie Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindung bauen, dann erhalten Sie 60% der Grundpauschale für die Einkommensgruppe A. Ersatzwohnungen aus Ihrem Bestand unterliegen ab Neuvermietung der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten

Mit Tilgungsnachlass gemäß Mietniveau

- Kleine Wohnungen (bis 55 m²): 5.000 € (A) und 2.000 € (B) pro Wohnung
- Aufzüge: 2.500 € pro geförderter Wohnung, maximal 50.000 € pro Aufzug
- Passivhausstandard: 100 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Mieteinfamilienhaus: 10.000 € pro Haus
- für weitere Besonderheiten, wie zum Beispiel Quartierskonzepte, alternative Nahmobilitätsangebote und Sinnesgärten

Mit Tilgungsnachlass von bis zu 50%

- Standortaufbereitung: 75% der förderfähigen Kosten, max. 20.000 € pro geförderter Wohnung
- städtebaulich/denkmalbedingte Mehrkosten: max. 600 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Wohnungen für Rollstuhlnutzer: 4.000 € pro Wohnung (weitere Erhöhungsbeträge möglich)
- individuelle Maßnahmen für Schwerbehinderte: max. 40.000 € pro Wohnung

Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen.

Ist eine Eigenleistung erforderlich?

Es muss eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20% der Gesamtkosten erbracht werden. Als Eigenleistung kann gelten:

- eigene Geldmittel
- Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
- Wert der Selbsthilfe
- die Hälfte des Tilgungsnachlasses
- im Grundbuch nach den Fördermitteln gesicherte Fremdmittel

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 20 oder 25 Jahre

Zinsen

- Mietniveaus 1 und 2:
0,5% p. a. für die gewählte Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung fest
- Mietniveaus 3 und 4:
0,0% p. a. für zehn Jahre fest
0,5% p. a. für die restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung fest
- nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a. laufend vom Darlehensbetrag;
nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Tilgung

- 1% p. a. und auf Antrag auch 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Auszahlung

- 99,6% (0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag)

Auszahlungsraten

- 20% bei Fertigstellung der Bodenplatte
- 45% bei Rohbaufertigstellung
- 35% bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit

Rückzahlung und Sicherung

Auf das Gesamtdarlehen werden Tilgungsnachlässe von 10% bis zu 25% gewährt. Diese reduzieren Ihre Darlehensschuld. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet. Dadurch sparen Sie auch bei der Eintragung der Hypothek.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 1

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 10% auf das Gesamtdarlehen

30 Wohnungen, davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	2.500.000 €	250.000 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	10.000 €
Aufzüge	75.000 €	7.500 €
Summe	2.675.000 €	267.500 €

2.407.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (133.750 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Liquiditätsvorteil durch den Tilgungsnachlass (1% Tilgung, 0,5% Zinsen, 0,5% Verwaltungskosten):

— 0,22 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionsvorteil durch das Förderdarlehen bei 2% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen:

— 2,23 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionswert insgesamt: 2,45 €/m²/mtl.

Bei der Berechnung wurden keine steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 2

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 10% auf das Gesamtdarlehen

30 Wohnungen, davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	2.900.000 €	290.000 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	10.000 €
Aufzüge	75.000 €	7.500 €
Summe	3.075.000 €	307.500 €

2.767.500 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (153.750 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Liquiditätsvorteil durch den Tilgungsnachlass (1% Tilgung, 0,5% Zinsen, 0,5% Verwaltungskosten):

— 0,26 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionsvorteil durch das Förderdarlehen bei 2% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen:

— 2,56 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionswert insgesamt: 2,82 €/m²/mtl.

Bei der Berechnung wurden keine steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 3

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 15% auf das Gesamtdarlehen

30 Wohnungen, davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	3.360.000 €	504.000 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	15.000 €
Aufzüge	75.000 €	11.250 €
Summe	3.535.000 €	530.250 €

3.004.750 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (265.125 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Liquiditätsvorteil durch den Tilgungsnachlass (1% Tilgung, 0,5% Verwaltungskosten):

— 0,33 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionsvorteil durch das Förderdarlehen bei 2% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen:

— 2,95 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionswert insgesamt: 3,28 €/m²/mtl.

Bei der Berechnung wurden keine steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

Beispiel für eine Gemeinde mit Mietniveau 4

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 25% auf das Gesamtdarlehen

30 Wohnungen, davon 20 Kleinwohnungen, Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	3.700.000 €	925.000 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	25.000 €
Aufzüge	75.000 €	18.750 €
Summe	3.875.000 €	968.750 €

2.906.250 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (484.375 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Liquiditätsvorteil durch den Tilgungsnachlass (1% Tilgung, 0,5% Verwaltungskosten):

— 0,61 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionsvorteil durch das Förderdarlehen bei 2% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen:

— 3,23 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionswert insgesamt: 3,84 €/m²/mtl.

Bei der Berechnung wurden keine steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

Beispiel für Bonn, Düsseldorf, Köln oder Münster

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem **Tilgungsnachlass** von 25% auf das Gesamtdarlehen

30 Wohnungen, davon 20 Kleinwohnungen,
Gesamtwohnfläche 2.000 m², 2 Aufzüge

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	3.900.000 €	975.000 €
Zusatzdarlehen		
Kleinwohnungen	100.000 €	25.000 €
Aufzüge	75.000 €	18.750 €
Summe	4.075.000 €	1.018.750 €

3.056.250 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Die Hälfte des Tilgungsnachlasses (509.375 €) kann als Eigenleistung anerkannt werden.

Liquiditätsvorteil durch den Tilgungsnachlass (1% Tilgung, 0,5% Verwaltungskosten):

— 0,64 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionsvorteil durch das Förderdarlehen bei 2% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen:

— 3,40 € pro m² Wohnfläche monatlich

Subventionswert insgesamt: 4,04 €/m²/mtl.

Bei der Berechnung wurden keine steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

MODERNISIERUNG

Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von Wohngebäuden fördern das Land Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK mit der Vollfinanzierung aller anerkannten Bau- und Baunebenkosten und einem landesweit attraktiven, 20-prozentigen Tilgungsnachlass. Das Ziel: die Sicherung qualitativ hochwertigen, bezahlbaren und modernen Mietwohnraums.



Was wird gefördert?

Alle baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- bestehenden Wohnraum erweitern und ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.
- Instandsetzungsmaßnahmen, die gleichzeitig durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten ausmachen.

Wie hoch ist das Darlehen?

Maximal 100.000 € pro Wohnung. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Auf das Darlehen wird ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 20% gewährt. Darlehensbeträge unter 5.000 € pro Wohnung werden nicht bewilligt.

Hinweis: Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen!

20% Tilgungsnachlass

Was gibt es zu beachten?

- Die geförderten Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung für die Einkommensgruppe A (siehe Seite 5).
- Bestandsmieter dürfen in ihren Wohnungen bleiben, unabhängig von der Einhaltung der Einkommensgrenze.
- Eine Überschreitung der Mietobergrenze ist um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung möglich.
- In den Stadterneuerungsgebieten der „Sozialen Stadt“ und des „Stadtumbaus West“ sind keine Belegungsbindungen einzuhalten, aber die Mietpreisbindungen.
- Nach Fertigstellung der Modernisierung prüft die Bewilligungsbehörde die Kostennachweise.
- Energetische Maßnahmen müssen mindestens den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen.
- Grundlage dieser Förderung ist die Modernisierungsrichtlinie (RL Mod).

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 20 oder 25 Jahre

Zinsen

- 0,0% p. a. zehn Jahre fest
- 0,5% p. a. für die restliche Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung fest
- nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a. laufend vom Darlehensbetrag; nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Tilgung

- 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

- 20% des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Gesamtdarlehensbetrags

Auszahlung

- 99,6% (0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag)

Auszahlungsraten für Darlehen bis 15.000 €

- 50% bei Beginn der Maßnahme
- 50% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

- 30% bei Beginn der Maßnahme
- 70% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Rückzahlung und Sicherung

Auf das Gesamtdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 20% gewährt. Dieser reduziert Ihre Darlehensschuld. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet. Dadurch sparen sie auch bei der Eintragung der Hypothek.

Kontakt

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
www.mhkgb.nrw

Neubau und Neuschaffung

Dr. Elke Wiedmann
0211 8618-5509

Sylvia Meißner
0211 8618-5511

Modernisierung

Rita Tölle
0211 8618-5535

Oliver Schreiber
0211 8618-5536

**Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer
zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung. Direkte
Ansprechpartner bei der Bewilligungsbehörde
finden Sie unter:**

www.nrwbank.de/bewilligungsbehoerde

Fotografie

Titel: BGP, Benning Gluth & Partner
U2: ©MHKGB 2017/F. Berger
Seite 1, 2: Christian Lord Otto
Seite 16: MHKGB/Veit Landwehr
Seite 6: BK Medien, Marl

NRW.BANK

Wohnraumförderung

Postadresse: 40188 Düsseldorf Service-Center

Telefon 0211 91741-4500

www.nrwbank.de/wohnen

info@nrwbank.de



twitter.com/nrwbank

Bestellservice NRW.BANK – Flyer-Nr. 114

Wolfgang Cüppers, 0211 91741-6993

Wolfgang.Cueppers@nrwbank.de

Zeigen Sie, dass Sie Gutes tun!

Nutzen Sie das Hinweisschild der Wohnraum-
förderung – weitere Informationen unter

www.nrwbank.de/hinweisschild

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert
und zusammengestellt. Für die Richtigkeit,
Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte
übernimmt die NRW.BANK (Herausgeber)
keine Gewähr.

Gedruckt auf Papier, das mit dem Blauen Engel ausgezeichnet ist.

