

Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studenten

Stand 16.02.2021

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt über die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen für die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende.

Was wird gefördert?

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze oder Gemeinschaftsräume für Studierende an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen sowie für Auszubildende an geeigneten Standorten in Nordrhein-Westfalen neu geschaffen werden.

Dies kann in folgender Form geschehen:

- a) in einem neuen selbständigen Gebäude (Neubau),
- b) durch Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Modernisierung im Sinne von § 555 b des BGB in der jeweils geltenden Fassung.

Maßnahmen nach b) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inkl. Baunebenkosten mindestens 700,00 €/m² Wohnfläche (wesentlicher Bauaufwand) betragen.

Welche Fördervoraussetzungen gibt es?

Hier sind die Regelungen für den Mietwohnungsbau Nr. 4 der WFB anzuwenden mit folgenden Abweichungen:

- Gefördert werden Gebäude mit max. 60 Wohnplätzen an einem Hauseingang.
- **Individualräume** sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit enthalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person soll nicht kleiner als 14 m² sein.
- **Wohnplätze** in einer Wohngemeinschaft für zwei oder mehr Personen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person sowie einem Wohnschlafraum von mind. 14 m² pro Person und mit Sanitärräumen für max. 2 Personen zu errichten.
- Zusätzlich sind für jedes Wohnheim **Gemeinschaftsräume** für die Bewohner vorzusehen. Diese dürfen nicht im Kellergeschoss liegen. Die Fläche dieser Räume muss insgesamt mindestens 1 m² je Wohnplatz betragen.
Für Wohnheime mit mehr als 60 Wohnplätzen und mehreren Eingängen sind darüber hinaus ab dem 61. Wohnplatz zusätzlich 0,5 m² je Wohnplatz vorzusehen.

- In jedem Wohnheim müssen Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorgehalten werden.
- Die Gebäude müssen **barrierefrei** errichtet werden. Für den Duschplatz gilt eine Bewegungsfläche vom 90 cm x 90 cm als ausreichend.

Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?

Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von wahlweise **20, 25 oder 30 Jahren** ausschließlich an Auszubildende oder Studierende zu überlassen. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Fördermittel verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

Welche Miete kann erhoben werden?

- **Nettokaltmiete je Wohnplatz: 175 € p.m.**, bei Passivhausstandard max. Erhöhung um 7,50 € je Wohnplatz
- Miete je m² **Gemeinschaftsraumfläche 6,20 € p.m.**, bei Passivhausstandard max. Erhöhung um 0,50 € je m²
- Für geförderte Gemeinschaftsräume darf ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Miete gekoppelt werden. Die Miete für die Gemeinschaftsräume ist gleichmäßig auf die Anzahl der Wohnheimplätze aufzuteilen.
- Bei Modernisierungsförderung wird eine Miete nach Modernisierung von bis zu 90 % der o.g. Mieten festgesetzt.
- Die Mieten können jährlich um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmieten erhöht werden.
- Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. für Einbaumöbel) nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständige Ministeriums zugelassen werden.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

- Das Grunddarlehen pro Individualwohnplatz sowie für die jeweils erste Person in einer Wohngemeinschaft beträgt **59.100,- €**.
- Das Grunddarlehen erhöht sich für jeden weiteren Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft um **53.600,- €**.
- Für jedes weitere Bad erhöht sich das Grunddarlehen um 5.000,- €.
- Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen wird das Grunddarlehen je m² um 2.200,- € erhöht.

- Das Förderdarlehen beträgt bei Modernisierung höchstens 100 % der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt bis zu 50.000,-€ je modernisiertem Wohnplatz.

Zusatzdarlehen

- **für standortbedingte Mehrkosten:**
Für Maßnahmen wie z. B. den Abbruch vorhandener Bausubstanz, die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe oder Sicherungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumschaffung anfallen, kann ein Darlehen für die Standortaufbereitung gewährt werden. Das Darlehen beträgt 75 v. H. des förderfähigen Anteils der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 20.000,- € je Wohnplatz. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **für besondere Wohnumfeldqualitäten, wie**
 - **Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfelds** (z.B. Sinnesgärten, Bolzplätze, Quartiersplätze) oder
 - **barrierefreie Nahmobilitätsangebote** (z.B. Abstellanlagen für Fahrräder, Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität), wenn der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel maximal 0,5 pro geförderter Wohnung beträgt
 - **Klimaanpassung** (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung)

Gefördert werden 50 % der Herstellungskosten, je Maßnahme maximal 500,- € pro m² gestalteter Fläche. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.

- **für Passivhäuser:** 150,- € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- **für Bauen mit Holz:** 0,80 € je Kilogramm Holz (max. 15.000,- € je Wohnplatz) bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden.
Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen:**
 - 1.500,- € je elektrisch bedienbarer Tür in einer Wohnung
 - 3.000,- € je elektrisch bedienbarer Hauseingangstür, Wohnungseingangstür oder Brandschutztür
 - für **Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung** kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 7.000,- € je Wohnplatzbewilligt werden. Das Zusatzdarlehen erhöht sich für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich um 1.000,- €, für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche um 5.000,- €

- **für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten:** bis zu 600,- € pro m² förderfähiger Wohnfläche.
Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen

Tilgungsnachlässe

Sie erhalten auf das Grunddarlehen einen Tilgungsnachlass in Höhe von 25 %. Bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren kann der Tilgungsnachlass auf 30 % erhöht werden. Der Tilgungsnachlass für die Zusatzdarlehen beträgt 50%. Diese Tilgungsnachlässe werden bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Grundsätzlich muss eine Eigenleistung in Höhe von 20 % der Gesamtkosten erbracht werden. Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts müssen mindestens 10 % Eigenleistung erbringen. Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ist keine Eigenleistung erforderlich.

Als Eigenleistung können berücksichtigt werden:

- eigene Geldmittel,
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks,
- der Wert der Selbsthilfeleistungen und
- im Grundbuch nach den Fördermitteln gesicherte Fremdmittel

Der Tilgungsnachlass kann auf Antrag bis zur Hälfte auf die erforderliche Eigenleistung angerechnet werden. In diesem Fall ist innerhalb einer gesetzten Frist ein Gesamtkostennachweis einzureichen.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- Zinssatz: 0,0 % p.a. für 15 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ende der Zweckbindung, nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung
- Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % p.a., berechnet vom jeweiligen Restkapital
- Tilgung: 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- Ratenzahlung: halbjährlich
- einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde

Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in folgenden drei Raten:

- 20 v. H. bei Baubeginn
- 45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 35 v. H. bei Bezugsfertigkeit

Das Darlehen für standortbedingte Mehrkosten sowie das Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 v. H. bei Beginn der Maßnahme
- 55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme
- 20 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises

Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Mit dem Bauvorhaben darf nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat vorab zugestimmt.

Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens.

Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen.

Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter folgendem Link: www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegengenommen hat.

Wie geht es weiter?

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie telefonisch oder per E-Mail: bauforderung@stadt.wuppertal.de einen Termin.

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)
42283 Wuppertal-Barmen

Förderprogramme, Kontaktdaten, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

www.wuppertal.de/bauforderung

www.mhkgb.nrw.de

www.nrwbank.de