

## Merkblatt Mietwohnungsbau 2024

### Zielsetzung

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

### Wer wird gefördert?

Die Fördermittel können von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen beantragt werden. In diesem Zusammenhang sind die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 WFNG NRW zu beachten.

### Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung durch **Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung** von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummer 1 und 3 WFNG NRW von...

- **Mietwohnraum** in Mehrfamilienhäusern sowie **Mieteinfamilienhäuser**,
- **Ersatzwohnungen**,
- **Gemeinschaftsräume** und
- **Infrastrukturräume**

Ein wesentlicher Bauaufwand muss vorhanden sein, d.h. Bau- und Baunebenkosten müssen mind. 750 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.

### Zweckbindung

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln sorgt dafür, dass der geförderte Wohnraum zweckgebunden wird. Hierzu gehört sowohl die Belegungsbindung, als auch die Mietpreisbindung. Die Dauer der Zweckbindung ist einheitlich für alle geförderten Wohnungen **wahlweise 25 oder 30 Jahre**.

### Belegungsbindung

Geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) bzw. diese um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B), zweckzubinden.

### Mietpreisbindung

Die Bewilligungsbehörde setzt in der Förderzusage die **höchstzulässige Miete** fest, die sich aus der Bewilligungsmiete sowie etwaige mietvertraglichen Nebenleistungen zusammensetzt. Außerdem kann sich die Miete aufgrund besonderer energetischer Standards um bis zu 0,20 € erhöhen.

Die monatliche Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum beträgt pro Quadratmeter Wohnfläche:

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	BEG 40 Standard	Netto-Null-Standard
M1 bis M3	6,50 EUR	7,55 EUR	+ 0,15 EUR	+0,20 EUR

Ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage kann die höchstzulässige Miete alle zwölf Monate um **2 % erhöht** werden.



## Mietvertragliche Nebenleistungen

Neben der Bewilligungsmiete können folgende mietvertraglichen Nebenleistungen vereinbart werden:

- Gemeinschaftsräume
- Garagen (max. 50,00 €) und Stellplätze (max. 30,00 €)
- Betreuungspauschale (nur mit entsprechendem Konzept)
- Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, nach Zustimmung des Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

## Förderkonditionen

Die Höhe der Förderung setzt sich aus einem Grunddarlehen und etwaigen Zusatzdarlehen zusammen.

### Grunddarlehen

Das Grunddarlehen wird pauschal pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche berechnet.

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	25 jähr. Bindung	30 jähr. Bindung
M1 bis M3	3.110 EUR	1.920 EUR	30 %	35 %

## Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

- a) 1 Zimmer, Küche, Nebenräume: 50 Quadratmeter,
- b) 2 Zimmer, Küche, Nebenräume: 65 Quadratmeter,
- c) 3 Zimmer, Küche, Nebenräume: 80 Quadratmeter,
- d) 4 Zimmer, Küche, Nebenräume: 95 Quadratmeter,
- e) 5 Zimmer, Küche, Nebenräume: 110 Quadratmeter.

*(Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche))*

Die förderfähige Wohnfläche ist gleichzeitig die maximale mietwirksame Wohnfläche.

Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

- a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
- b) mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
- c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

## Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

- a) 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 %,
- b) 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 % und
- c) nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

Für ein bewilligtes Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. jährlich 0,5 %, berechnet vom jeweiligen Restkapital, halbjährlich an die NRW.BANK zu zahlen.



## Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 1 % oder auf Antrag jährlich mit 2 % unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

## Tilgungsnachlass

Auf das Grunddarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bewilligt werden in Höhe von:

**30 % bei 25 Jahren Zweckbindung oder**

**35 % bei 30 Jahren Zweckbindung**

## Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen sind folgende Zusatzdarlehen möglich:

- **Standortbedingte Mehrkosten**  
75% der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 25.000,00 €
- **Klimaanpassung** (z.B. Dachbegrünung, Zisternen...)
- **Verbesserung des Wohnumfelds** (z.B. Bolzplatz, Bewegungsfelder...)  
75 % der summierten Herstellungskosten, höchstens jedoch 11.500,00 €
- **Bauen mit Holz:** 1,30 € je KG Holz, max. 17.000,00 € pro Wohneinheit
- Bauvorhaben mit **BEG Effizienzhaus 40 Standard:** 300,00 € /qm  
**Netto-Null-Standard:** 450,00 € /qm
- **Mieteinfamilienhäuser:** 25.000,00 € pro gefördertem Haus
- **Barrierefreie Gestaltung**  
Elektrisch bedienbare Wohnungstür je 2.000,00 €, Wohnungseingangstür 3.500,00 €  
Zweckgebundene rollstuhlnutzende oder schwerbehinderten Wohnung: pauschal 15.000,00 €  
*Zusätzlich (zu der Pauschale):*  
Je Tür mit Nullschwelle zum Freibereich 1.500,00 €  
Je rollstuhlgerechte, unterfahrbare EBK 8.000,00 €

## Ansprechpartner

Sachbearbeitung: Marianne Käthler  
05231/62-5051  
m.kaethler@kreis-lippe.de

technische Beratung: Irina Boschmann  
05231/62-5050  
irina.boschmann@kreis-lippe.de

Kreis Lippe  
Der Landrat  
FD 630.1 Wohnraumförderung  
Felix-Fechenbach-Str. 5  
32756 Detmold

