

Oberbergischer Kreis

Neubauförderung für Mietwohnungen

- Stand: 19.01.2012 -



Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau barrierefreier Mietwohnungen.

Für Vorhaben im Oberbergischen Kreis ist die Kreisverwaltung in Gummersbach zuständig.

Für eine Bewilligung ist eine Verwaltungsgebühr gemäß der Tarifstelle 29 der Verwaltungsgebührenordnung zu entrichten. Nach der Gebührensatzung des Oberbergischen Kreises kann auch dann eine Gebühr erhoben werden, wenn ein eingereicherter Antrag wegen fehlender Mitwirkung des Antragstellers abgelehnt werden muss oder wenn ein Antrag zurückgezogen wird, nachdem er bereits geprüft wurde.

Antragsvordrucke finden Sie unter www.obk.de / Service / Wohnraumförderung.

Allgemeines

Mit diesem Förderprogramm soll es Investoren durch zinsverbilligte Darlehen erleichtert werden, auf unbebauten Grundstücken oder Brachflächen Mietwohnungen neu zu bauen.

Die Förderung des Neubaus soll sich auf Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt beziehen (siehe Anlage 3).

Mit dem Bauvorhaben darf noch nicht begonnen sein.

Für die Aufbereitung von Brachflächen (zum Beispiel ehemaligen Gewerbe- oder Bahnflächen) können zusätzliche Darlehen gewährt werden. Miet- und Belegungsbindungen können an der geförderten Wohnung selbst oder an anderen geeigneten Wohnungen (mittelbare Belegung) eingeräumt werden.

Im nachstehenden Text erhalten Sie die wesentlichen Informationen über die zurzeit gültigen Eckdaten des Förderprogramms für den Neubau von Mietwohnungen. Diese Angaben können nur einen ersten Überblick geben und ersetzen nicht

das Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde. Wenn Sie beabsichtigen, einen Förderantrag zu stellen, vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns. Hier erfahren Sie weitere Details, insbesondere über städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Fördervoraussetzungen.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von:

- Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen auch in der Form von:
 - Gruppenwohnungen für ältere und/oder behinderte Menschen sowie für Studierende,
 - Miteinfamilienhäusern und
 - bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen,

die nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden können.

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 10 Mietwohnungen können Räume gefördert werden, die für Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur von

- der Hausgemeinschaft der geförderten Wohnungen,
- den Bewohnern des Quartiers,
- einem gemeinnützigen Verein oder einer gemeinnützigen Gesellschaft

genutzt werden.

Mietwohnungen werden u. a. nur gefördert, wenn die Wohnungen auf einer Fläche errichtet werden, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Wohnungen sind barrierefrei (z. B. bodengleiche Dusche) zu errichten.

Ab 2010 müssen geförderte Mietwohnungen mindestens die energetischen Voraussetzungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für Neubauten einhalten.

Auch die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand kann u. U. gefördert werden; hierfür gelten abweichende Regelungen, zu denen wir Sie auf Wunsch ebenfalls gerne beraten.

Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen, die über eine ausreichende Bonität verfügen.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, siehe Anlage) und dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A/B).

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
	EUR	EUR
M 1	800	365
M 2	1.000	520
M 3	1.250	755
M 4	1.400	885

Für Wohnungen bis zu 62 qm (im Fall einer zusätzlichen Badewanne 67 qm) erhöht sich die Förderpauschale pro Wohnung um:

- 5.000 EUR für die Einkommensgruppe A
- 2.000 EUR für die Einkommensgruppe B

Welche Zusatzdarlehen kann man erhalten?

- **Aufzüge:** 2.100 EUR Zusatzdarlehen pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 46.200 EUR pro Aufzug.
- **Aufzüge, die für den Liegendtransport geeignet sind:** 3.000 EUR Zusatzdarlehen pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 60.000 EUR pro Aufzug.
- **Pflegebäder:** 20.000 EUR für den Einbau eines (zusätzlichen) Pflegebades.
- **Außenanlagen für demenziell erkrankte oder behinderte Menschen:** 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal 200 EUR pro qm gestalteter Fläche.

Welche Konditionen gelten für das Darlehen?

- **Zinsen:** 0,5 v. H. p.a. für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung, danach 2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) jedoch maximal 6 v. H.
- **Tilgung:** 1 v. H. p.a. zuzüglich ersparter Zinsen
- **Verwaltungskosten:** einmalig: 0,4 v. H. (wird bei Auszahlung einbehalten)
laufend: 0,5 v. H. p.a.

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zu zahlen.

Wie wird das Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in folgenden drei Raten:

- 20 v. H. nach Fertigstellung der Bodenplatte
- 45 v. H. nach Fertigstellung der Maßnahme
- 35 v. H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Eigenleistung muss mindestens in Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden.

Was ist bei der Miete zu beachten?

Die Höhe der Miete ist begrenzt und abhängig von dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde) und dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A/B).

Neben der Miete dürfen die Betriebskosten umgelegt werden.

Anfängliche Mietobergrenzen je Quadratmeter Wohnfläche

Mietenniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
	EUR	EUR
M 1	4,05	5,15
M 2	4,45	5,55
M 3	4,85	5,95
M 4	5,25	6,35

- **Mietniveau 3** = Gemeinde bzw. Stadt Hückeswagen, Lindlar, Wipperfurth
- **Mietniveau 4** = Gemeinde bzw. Stadt Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl

Abweichungen

- Bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (Contracting) reduzieren sich die genannten Mietobergrenzen um 0,15 EUR pro qm.
- Die Miete von Wohnungen für die Einkommensgruppe B muss die für eine gleichwertige Neubauwohnung zu erzielende Miete um mindestens 20 v. H. unterschreiten.
- Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 v. H. bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich.
- Betreuungs- und Beratungsleistungen für ältere oder behinderte Menschen dürfen nur niederschwellig sein und den Betrag von 35 EUR pro Haushalt monatlich nicht überschreiten. Darüber hinausgehende Vereinbarungen sind nach freier Wahl und außerhalb des Mietvertrages zu treffen.
- Für Wohnungen mit Passivhausstandard darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach den Spalten 2 und 3 der Tabelle um 0,30 EUR übersteigt.

Welche Belegungsbindungen werden begründet?

Die geförderten Wohnungen dürfen nur Haushalten der Einkommensgruppen A bzw. B zur Verfügung gestellt werden.

- **Einkommensgruppe A**
= Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenze
- **Einkommensgruppe B**
= Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze um bis zu 40%

Informationen zur aktuellen Höhe der Einkommensgrenze finden Sie in der [Anlage dieses Merkblattes](#).

- **Belegungsbindung bei Förderung von Mieterhaushalten der Einkommensgruppe A:**

Besetzungsrecht zugunsten der zuständigen Stelle. Diese kann den Wohnungssuchenden bestimmen, mit dem der Mietvertrag abzuschließen ist.

- **Belegungsbindung bei Förderung von Mieterhaushalten der Einkommensgruppe B:**

Der Verfügungsberechtigte darf die geförderte Wohnung nur einem Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein überlassen.

Welche Belegungsbindungen werden begründet?

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt nach Wahl des Antragstellers für alle geförderten Wohnungen einheitlich 15 oder 20 Jahre. Die einmal getroffene Wahl ist bindend.

Was ist bei der Wohnfläche zu beachten?

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn Ihre Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Raumanzahl steht.

Wohnflächenobergrenzen			
Wohnungen bestehend aus	Wohnflächenobergrenze		
	barrierefrei qm	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne qm	Rollstuhlfahrer qm
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47	52	55
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62	67	70
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77	82	87
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92	97	102
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107	112	117

- Wohnungen, die für eine Person bestimmt sind, müssen mindestens 35 qm groß sein.
- Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die oben genannten Wohnflächenobergrenzen um 15 qm für jeden zusätzlichen Raum.

Sie möchten weitere Informationen oder ein Beratungsgespräch?

Rufen Sie uns an!

Ihre Ansprechpartnerin ist

Frau Thomas-Baldauf
Telefon 02261 88-6810
Fax 02261 88-6899
E-Mail dagmar.thomas-baldauf@obk.de
Zimmer EG-07

Sie erreichen uns am besten telefonisch
montags – freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
montags – mittwochs von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
donnerstags von 13:00 Uhr – 17:30 Uhr

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihre Bewilligungsbehörde

Oberbergischer Kreis

Der Landrat
Wirtschaftsförderung
Moltkestraße 34 (OAG-Gebäude)
51643 Gummersbach
www.obk.de

Informationen zur Einkommensgrenze im Bereich der Wohnungsbindung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW sind Einkommensgrenzen zu beachten, die der antragstellende Haushalt einhalten muss.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmer-Haushaltes. Für das „Brutto-Jahreseinkommen“ wurde unterstellt, dass Steuern und Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung gezahlt werden. Werbungskosten sind mit dem Pauschalbetrag von 1.000,00 Euro berücksichtigt. Höhere Werbungskosten können ggf. höhere Einkommen erlauben.

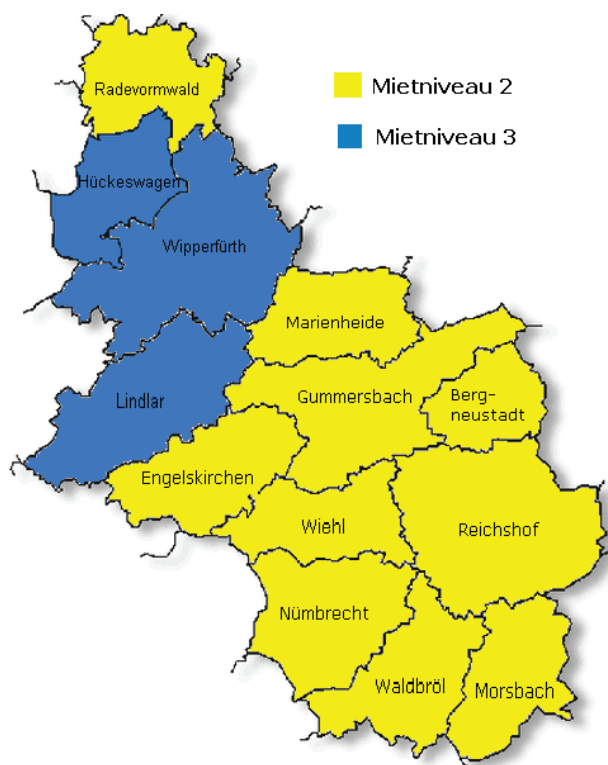
Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können für Beamte und Selbständige keine Anwendung finden, bitte lassen Sie sich hierzu von uns beraten. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z. B. mehr als zwei Erwachsene) und Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, Zwei-Personenhaushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben. Bitte lassen Sie sich auch hierzu von uns beraten.

Einkommensgrenzen				
Personenzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100 % in EUR	mögliches Jahres- Bruttoeinkommen EUR	Grenze 140 % in EUR	mögliches Jahres- Bruttoeinkommen EUR
1	17.000	26.758	23.800	37.061
2 (1 Kind)	21.100	32.970	29.540	45.758
3 (1 Kind)	25.800	40.091	36.120	55.727
4 (2 Kinder)	31.100	48.121	43.540	66.970
5 (3 Kinder)	36.400	56.152	50.960	78.212
6 (4 Kinder)	41.700	64.182	58.380	89.455

Wichtig:

Entscheidend für die Einkommensprüfung sind die Berechnungen und Feststellungen der Bewilligungsbehörde. Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns.



Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt			
hohes Bedarfsniveau	überdurch- schnittliches Bedarfsniveau	unterdurch- schnittliches Bedarfsniveau	niedriges Bedarfsniveau
Lindlar	Engelskirchen	Bergneustadt	Radevormwald
	Hückeswagen	Gummersbach	Wiehl
	Marienheide	Nümbrecht	
	Morsbach	Reichshof	
	Waldbröl		
	Wipperfürth		

Oberbergischer Kreis

Der Landrat
Wirtschaftsförderung
51641 Gummersbach
www.obk.de