

## Förderung von Mietwohnraum nach den Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023)

### Was wird gefördert:

Gefördert wird die Neuschaffung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von

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

### Darlehenshöhe (2.5 WFB 2023)

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

Wohnungen für Mieter der	Grunddarlehen		Tilgungsnachlass (2.6.2 WFB 2023)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A (2.2 a) WFB 2023)	3.010 €/m <sup>2</sup>	3.250 €/m <sup>2</sup>	30% bzw. 35 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung) Kommunen M4: 35 % bzw. 40 %
Einkommensgruppe B (2.2 b) WFB 2023)	1.820 €/m <sup>2</sup>	2.190 €/m <sup>2</sup>	

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Drensteinfurt, Everswinkel, Oelde, Ostbevern, Sassenberg, Sendenhorst

M4: Telgte, Warendorf

Zusatzdarlehen	Förderbetrag	Tilgungsnachlass
für Standortbedingte Mehrkosten (2.5.2 WFB 2023)	75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 € / geförderter Whg.	50 %
für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten (2.5.3 WFB 2023)	75 % der summierten Herstellungskosten, max. 11.500 € / geförderter Whg.	50 %
für Energieeffizienz (2.5.4 WFB 2023)	300 € bzw. 450 € / m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Bauen mit Holz (2.5.5 WFB 2023)	1,30 € je kg Holz, max. 17.000 € / geförderter Whg.	50 %
für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum (2.5.6 WFB 2023) - Wohnung für Rollstuhlnutzende <ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzl. je Nullschwelle</li> <li>• zusätzl. je rollstuhlgerechter unterfahrbarer Einbauküche</li> </ul>	2.000 € je elektrische Tür, 3.500 € je Wohnungseingangstür 12.000 € je Wohnung 1.500 € je Tür 6.000 € je Küche	50 %
für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten (2.5.7 WFB 2023)	800 € / m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche	50 %
für Mieteinfamilienhäuser (2.5.8 WFB 2023)	15.000 € / geförderttem Haus	50 %
für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften (2.5.9 WFB 2023)	60.000 € / geförderter Whg. (für die ersten fünf Projekte)	50 %
für Planungswettbewerbe (2.5.10 WFB 2023)	400 € bzw. 1.600 € / geförderter Whg.	50 %

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) beträgt maximal (2.5.1 WFB 2023):

Förderfähige Wohnfläche von Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	rollstuhlgerechter Wohnraum
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	65 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	95 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	110 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

### **Zweckbindung (d.b. Belegungs- und Mietbindung)**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre (2.3 WFB 2023).

Wohnungen für Mieter der	Bewilligungsmiete (2.3.2.1 WFB 2023)*		Jährliche Erhöhung der Miete (2.3.2.3.1 WFB 2023)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A	6,00 €	6,50 €	um 1,7 %
Einkommensgruppe B	6,80 €	7,40 €	

\* Höhere Mieten bei energetischen Standards „Effizienzhaus 40“ und „Netto-Null“ möglich.

### **Darlehenskonditionen**

Zinsen (2.6.1 WFB 2023)	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 % Verwaltungskostenbeitrag (8.3 WFB 2023)
- + 1,0 % Tilgung oder auf Antrag auch 2,0 % Tilgung oder tilgungsfreie Anlaufjahre mgl. (2.6.3 WFB 2023)
- + 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:**

Unabhängig von der Gebäudeklasse und der Anzahl der Geschosse sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ in der jeweils geltenden Fassung bei der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens einzuhalten (4.6.2 WFB 2023). Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die zusätzlichen Anforderungen nach Ziffer 4.6.4 WFB 2023 zu beachten.

Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein Begegnungsort nutzbarer Teil (4.4 WFB 2023).

Die geförderten Gebäude müssen grundsätzlich die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen (4.6.3 WFB 2023).

### **Allgemeine Informationen:**

Mit dem Bauvorhaben darf grundsätzlich erst nach der Förderzusage begonnen werden. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen gilt **nicht** als Vorhabenbeginn. (1.4 WFB 2023)

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. (1.6.2 i.V.m. 1.6.2.1 WFB 2023)

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen (z.B. KfW-Fördermittel) ist zulässig. (1.6.4 WFB 2023)

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

### **Ansprechpartner im Sachgebiet Finanzwirtschaft und Wohnungswesen der Kämmerei des Kreises Warendorf:**

Frau Holtmann, Sachbearbeiterin Förderung,  
[verena.holtmann@kreis-warendorf.de](mailto:verena.holtmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2044

Frau Gette, Sachbearbeiterin Förderung,  
[tatjana.gette@kreis-warendorf.de](mailto:tatjana.gette@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2043

Frau Löckmann, Sachbearbeiterin Technik,  
[Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de](mailto: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.