

The logo for Solingen, featuring the word "Solingen" in a white serif font on a blue rectangular background. A white swoosh underline is positioned beneath the text.

Solingen



Mietwohnraumförderung Solingen

Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2023

Wer kann Fördermittel beantragen?

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

Regionale Förderung

Jede Kommune in Nordrhein-Westfalen ist in ein sogenanntes Mietniveau von M1 bis M4 eingestuft, das die Investitionsbedingungen vor Ort abbildet.

Für **Solingen** gilt die **Mietenstufe 4**.

Eine Förderung ist nur möglich, wenn

- das Objekt in Nordrhein-Westfalen liegt,
- mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist (Vertragsabschluss zählt) und
- es sich um ein Objekt mit in der Regel nicht mehr als 4 Vollgeschossen handelt.

Wie funktioniert das Förderverfahren?

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

Was ist bei der Vermietung zu beachten?

Durch die Inanspruchnahme der Förderung entsteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 25 oder 30 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 pro Quadratmeter Wohnfläche einzuhalten.

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M4 = Solingen	6,50 €	7,40 €

Die Mieten dürfen ab der Förderzusage jährlich um 1,7 % bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden.

Neben der Miete dürfen die Betriebskosten, eine Kautions- und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale erhoben werden. Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z. B. für Einbaumöbel in Wohnungen für Auszubildende und Studierende) zugelassen werden.

Für neu geschaffene Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,15 € pro m² Wohnfläche.

Für neu geschaffene Wohnungen mit Netto-Null-Standard erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,20€ pro m² Wohnfläche.

Hier muss der Energiebedarf für Brauchwasser und Heizung vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah durch eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt werden.

Was wird gefördert?

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

Gefördert wird der Neubau, die Nutzungsänderung oder die Erweiterung von:

- Mietwohnungen
- Mieteinfamilienhäuser
- Gruppenwohnungen
- Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen

Wie hoch ist das Darlehen?

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

Grunddarlehen

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M4 = Solingen	3.250 €	2.190 €	35%

Förderhöhe je m² Wohnfläche

Zusätzliche 5 Prozentpunkte Tilgungsnachlass bei 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung

Mittelbare Belegung:

Sie erhalten 60% der Grundpauschale der Einkommensgruppe A, wenn Sie Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen bauen. Im Gegenzug stellen Sie geeignete Ersatzwohnungen aus Ihrem Bestand zur Verfügung, die dann ab der Neuvermietung der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

Zusatzdarlehen für besondere Qualitäten

Mit Tilgungsnachlass von 50%:

- BEG Effizienzhaus 40 Standard: 300 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Netto- Null-Standard 450 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Rigolen, Retentionsflächen) und weitere Besonderheiten, zum Beispiel Schaffung von besonderen Wohnumfeldqualitäten wie Quartiersplatz, Bolzplatz, Bewegungsfelder etc.
75 % der summierten Herstellungskosten, max. € 11.500 pro Wohnung
- Mieteinfamilienhaus: 15.000 € pro Haus
- Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Schwerbehinderung: (12.000 € pro Wohnung, pro Tür mit Nullschwelle zum Freibereich 1.500 € zusätzlich und pro rollstuhlgerechter, unterfahrbarer Einbauküche 6.000 € zusätzlich)
- Elektrisch bedienbare Türen:
2.000 € je Tür in der Wohnung
3.500 € je Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Brandschutztür
- Standortaufbereitung: 75% der förderfähigen Kosten, max. 25.000 € pro geförderter Wohnung
- städtebauliche/gebäudebedingte Mehrkosten: max. 800 € pro m² förderfähiger Wohnfläche
- Bauen mit Holz: 1,30 € je Kilogramm, max. 17.000 € pro Wohnung

Ist eine Eigenleistung erforderlich?

Es muss eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10% der Gesamtkosten erbracht werden. Als Eigenleistungen können gelten:

- eigene Geldmittel
- Fremdmittel, deren Besicherung nicht oder im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 25 oder 30 Jahre

Zinsen

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

Verwaltungskostenbeitrag

- 0,5% p. a.;
die Berechnung erfolgt auf das jeweilige Restkapital.

Tilgung

- 1% p. a. und auf Antrag auch 2% p. a. (Annuitätendarlehen)
- wahlweise 5 tilgungsfreie Anlaufjahre möglich

Tilgungsnachlass

- Mietniveau 4: 35 % bei 25 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung
- Erhöhungsmöglichkeit um 5 Prozentpunkte bei 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung
- Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen

Auszahlungsraten

- 20% bei Baubeginn
- 45% bei Rohbaufertigstellung
- 35% bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit

Rückzahlung und Sicherung

Die Tilgungsnachlässe reduzieren Ihre Darlehensschuld. Dadurch sparen Sie auch bei der Eintragung der Hypothek. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Beispiel für Solingen

Förderung für die Einkommensgruppe A mit einem Tilgungsnachlass von 40 % auf das Grunddarlehen (Miet- und Belegungsbindung 30 Jahre)

Schaffung von 30 Wohnungen durch Nutzungsänderung einer Bestandsbebauung, davon 3 Wohnungen für Rollstuhlnutzende, Gesamtwohnfläche 2.000 m²

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	6.500.000 €	-2.600.000 €
Zusatzdarlehen		
Rollstuhlnutzende	36.000 €	-18.000 €
= Summe	6.536.000 €	-2.618.000 €

3.918.000 € Restschuld ab Leistungsbeginn

Modernisierung

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,
- dem Klimaschutz dienen,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen,
- einzelne neue Wohnungen durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen schaffen, oder
- der Instandsetzung dienen. Diese Instandsetzungsmaßnahmen müssen gleichzeitig mit den anderen Maßnahmen ausgeführt werden und dürfen nicht den überwiegenden Teil der Kosten ausmachen.



Wie hoch ist das Darlehen?

Maximal 200.000 € pro Wohnung. Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Auf das Darlehen wird ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von mindestens 25 % gewährt. Der Einsatz ökologischer Dämmstoffe und das Erreichen überdurchschnittlicher energetischer Standards können den Tilgungsnachlass auf bis zu 55 % erhöhen.

Darlehensbeträge unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

Hinweis: Tilgungsnachlässe sind steuerlich zu berücksichtigen!

Was gibt es zu beachten?

- Es ist keine Eigenleistung zu erbringen. Die anfallenden Kosten können vollständig über das Förderdarlehen finanziert werden.
- Auch Kosten für Instandsetzungen werden gefördert.
- Die geförderten Wohnungen unterliegen in der Regel einer Mietpreis- und Belegungsbindung für die Einkommensgruppe A (siehe Seite 3).
- Die geförderten Wohnungen sollen nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweisen (inkl. Freisitz).
- Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter dürfen in ihren Wohnungen bleiben, unabhängig vom Einhalten der Einkommensgrenze.
- Die Mietobergrenzen (S. 3) können um eingesparte Energiekosten überschritten werden (max. € 1,00)

Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) können ergänzend in Anspruch genommen werden.

Modernisierung

Wie sind die Konditionen?

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre

Zinsen

- 0,0% p. a. 5 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.;
- die Berechnung erfolgt auf das jeweilige Restkapital.

Tilgung

- 2% p. a. (Annuitätendarlehen)

Tilgungsnachlass (s. untenstehende Tabelle)

Auszahlung

- 100%

Auszahlungsraten für Darlehen bis 15.000 €

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

Auszahlungsraten für Darlehen über 15.000 €

- 25% bei Beginn der Maßnahme
- 55% nach Fertigstellung der Maßnahme
- 20% nach Prüfung des Kostennachweises

Rückzahlung und Sicherung

Der Tilgungsnachlass reduziert Ihre Darlehensschuld. Dadurch sparen Sie auch bei der Eintragung der Hypothek. Ihre Rate (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) wird nur vom reduzierten Darlehen berechnet.

Modernisierungsdarlehen bis zu 200.000 € pro Wohnung

Energie- klasse	Tilgungs- nachlass in %	Tilgungs- nachlass in € bis zu	Überschreitung d. Mietober- grenze um eingesparte Energiekosten bis zu	Höchst- zulässige Miete nach Moder- nisierung M4
EH 100	25%	50.000 €	+ 0,60 €/m ²	7,10 €/m ²
EH 85	+5%	60.000 €	+ 0,70 €/m ²	7,20 €/m ²
EH 70	+5%	70.000 €	+ 0,80 €/m ²	7,30 €/m ²
EH 55	+5%	80.000 €	+ 0,90 €/m ²	7,40 €/m ²
Netto Null	+5%	90.000 €	+ 1,00 €/m ²	7,50€/m ²
Öko- logische Dämmung	+5%	100.000 €		
30 statt 25 Jahre Bindung	+5%	110.000 €		
Gesamt möglich	+55%	110.000 €		

Kontakt

Klingenstein Solingen
Staddienst Wohnen
Walter-Scheel-Platz 1
42651 Solingen

Claudia Cestnik

Fon: 0212 290 - 2131
E-Mail: c.cestnik@solingen.de

André König

Fon: 0212 290 - 2687
E-Mail: a.koenig@solingen.de

Melanie Gierlich

Fon: 0212 290 - 2519
E-Mail: m.gierlich@solingen.de

Christiane Grün

Fon: 0212 290 - 2534
E-Mail: c.grün@solingen.de

Gerne beraten wir Sie auch in einer Videokonferenz z. B. über Zoom !

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die Stadt Solingen keine Gewähr.

Herausgegeben von:

Klingenstein Solingen
Der Oberbürgermeister

Wohnen

Walter-Scheel-Platz 1, 42651 Solingen

Druck

Klingenstein Solingen, Druckerei, Walter-Scheel-Platz 1, 42651 Solingen

Bildnachweise © ah_fotobox / Udo Kroener / tunedin / drubig-photo - stock.adobe.com

© Astragal / PetraD - colourbox.de

Gedruckt auf nach „Der Blaue Engel“ zertifiziertem Papier.