

Richtlinie „Impuls zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen“ (RLImpulsNeubauMiete)

Richtlinie der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Gewährung von Darlehen zur anteiligen Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen vom 27.06.2024.

Um den Wohnungsbau zu forcieren und den aktuell erschwerten Marktbedingungen entgegenzuwirken, gewährt die Landeshauptstadt Düsseldorf anfänglich zinslose Darlehen für die anteilige Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen.

Ziel ist es, bezahlbare Neubauwohnungen im mittleren Preissegment zu errichten und stabile Quartiere mit einer gut durchmischten Bevölkerungsstruktur zu fördern.

1. Fördergegenstand

Gefördert wird die anteilige Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen im Stadtgebiet Düsseldorf zugunsten von Haushalten mit mittleren Einkommen.

2. Förderempfänger/in

Die Fördermittel können von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen beantragt werden.

3. Zweckbindung

Für die mit Fördermitteln nach dieser Richtlinie neu errichteten Mietwohnungen wird eine Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung) begründet.

Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen 15 Jahre. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt.

3.1 Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind zweckzubinden für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) zum Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung um

bis zu 90 Prozent übersteigt (Haushalte mit mittleren Einkommen). Eine Wohnung darf nur gegen Vorlage einer entsprechenden Einkommensbescheinigung der Landeshauptstadt Düsseldorf -Amt für Wohnungswesen- zum Gebrauch überlassen werden.

Eine Belegungsliste mit den Einkommensbescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner ist der Stadt Düsseldorf auf Verlangen vorzulegen.

3.2 Mietpreisbindung

Die monatliche Nettokaltmiete für geförderte Wohnungen beträgt bei Bezugsfertigkeit pro Quadratmeter Wohnfläche höchstens 12 Euro.

Die höchstzulässige Miete kann ab dem Zeitpunkt des Erstbezuges alle zwölf Monate um 2 Prozent erhöht werden. Der Erhöhungsbetrag ist von der in der Förderzusage festgesetzten Miete zu berechnen und auf zwei Nachkommastellen zu runden. Nach Ablauf der zinsfreien Phase kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften angepasst werden.

4. Art und Höhe der Förderung

Für den Neubau von Mietwohnraum nach dieser Richtlinie wird ein Darlehen in Höhe von 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch ein Darlehen für 3.000 Quadratmeter Wohnfläche je Bauvorhaben gewährt.

Die Summe aller Fördermittel darf die Gesamtkosten nicht übersteigen.

5. Fördervoraussetzungen

5.1 Finanzierung

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der angesetzten Gesamtkosten des Förderobjektes gesichert erscheint (Gesamtfinanzierung).

Die Prüfung der Gesamtfinanzierung erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen zur öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere nach Maßgabe der „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ oder deren Nachfolgebestimmungen.

5.2 Bautechnische Voraussetzungen

Die für die Förderung vorgesehenen Wohnungen müssen durch das Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf als geeignet angesehen werden.

Die Prüfung der Geeignetheit erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen zur öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere nach Maßgabe der „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024“ oder deren Nachfolgebestimmungen.

Die Baugenehmigung ist vor Erteilung der Förderzusage vorzulegen.

6. Antragstellung und Förderzusage

Die Förderzusage erteilt das Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Antrag muss vor Vorhabenbeginn schriftlich gestellt werden.

Die Förderzusage und alle weiteren Entscheidungen zu Angelegenheiten des städtischen Förderprogramms trifft die Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen - nach pflichtgemäßem Ermessen.

7. Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind

1. Vorhaben, bei denen bereits vor Erteilung der Förderzusage mit dem Bau begonnen worden ist,
2. Wohnungen, deren Bau im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW gefördert werden,

Richtlinie „Impuls zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen“ (RLImpulsNeubauMiete)

3. zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen sowie
4. Bauvorhaben auf Grundstücken, die durch die Landeshauptstadt Düsseldorf in das Betriebsvermögen der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers einfließen oder eingeflossen sind und der Wert dieser Einlage den Darlehensbetrag übersteigt. **Gleiches gilt, oder** wenn für das Bauvorhaben eine sonstige Unterstützung durch die Landeshauptstadt Düsseldorf gewährt wird oder wurde. **Dies gilt nicht, wenn die wirtschaftliche Durchführung eines solchen Bauvorhabens aufgrund von wohnungspolitischen Vorgaben eines Einbringungsvertrages nicht gesichert erscheint und damit die Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährdet wird.**

8. Darlehensbedingungen

Die Landeshauptstadt Düsseldorf schließt auf der Grundlage der Förderzusage mit der bzw. dem Förderberechtigten einen Darlehensvertrag.

Das Darlehen ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 15 Jahren zinsfrei. Mit Beginn des 16. Jahres wird das Darlehen marktüblich verzinst.

Das Darlehen ist mit jährlich 2 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Auf Antrag ist eine höhere Tilgung möglich.

9. Sicherung der bewilligten Darlehen

Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist eine Grundschuld in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle einzutragen. Die näheren Einzelheiten regelt der Darlehensvertrag.

10. Auszahlung

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in drei Raten, sobald die im Darlehensvertrag verlangten Nachweise vorliegen:

- 20% bei Baubeginn
- 50% bei Fertigstellung des Rohbaus
- 30% bei Bezugsfertigkeit

11. Eigentumswechsel

Bei einem beabsichtigten Eigentumswechsel ist vorab die Zustimmung der Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Wohnungswesen - einzuholen. Für die Zeit der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der Landeshauptstadt Düsseldorf ein vertragliches Vorkaufsrecht am Förderobjekt einzuräumen.

Bei einem Eigentumswechsel gehen alle Berechtigungen und Verpflichtungen, die sich aus der Förderzusage ergeben, vollständig auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

Eine Umwandlung der geförderten Wohnungen in Wohneigentum ist während der Dauer der Zweckbindung ausgeschlossen.

12. Schlussbestimmung

Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich nach Erteilung der Förderzusage zu beginnen. Das Bauvorhaben ist spätestens 24 Monate nach Baubeginn fertigzustellen. Ist die Einhaltung der Fristen nicht möglich, ist die Fristverlängerung unverzüglich bei der Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen - unter Angabe der Gründe zu beantragen.

Auf die Gewährung von Fördermitteln besteht kein Rechtsanspruch. Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Macht die Förderempfängerin oder der Förderempfänger falsche Angaben oder werden die in der Förderzusage gemachten Auflagen nicht erfüllt, kann die Zusage auch nach Auszahlung des Darlehens ganz oder teilweise widerrufen werden. Im Fall eines Widerrufs kann das Darlehen gekündigt oder im Fall eines teilweisen Widerrufs gekürzt oder vor Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist höher verzinst werden. Einzelheiten hierzu regelt der Darlehensvertrag.

Nach den Regeln des sogenannten „Almunia-Pakets“ ist dieses Förderprogramm als Teil der Daseinsvorsorge EU-beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Europäischen Kommission freigestellt. In der Förderzusage wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weitergehende Erläuterungen ergeben sich aus den Merkblättern.

13. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Verabschiedung durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in Kraft. Sie tritt am 31.12.2027 außer Kraft.