

Richtlinie der Stadt Münster für die Gewährung von Darlehen zur Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte / Wohnprojekte im Verbund mit dem Miethäusersyndikat

Hiermit wird ein Darlehensprogramm für ab dem 01.01.2010 gegründete Wohnungsgenossenschaften aufgelegt, mit dem Ziel der Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte / Wohnprojekte im Verbund mit dem Miethäusersyndikat.¹

Menschen mit geringem Eigenkapital soll damit eine Teilnahme an Wohnprojekten ermöglicht werden. Mit der Antragstellung ist daher ein Konzept vorzulegen, wie dies sichergestellt werden kann.

1. Fördergegenstand

Gefördert werden Bauvorhaben zur Neuschaffung (Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden) von öffentlich gefördertem Wohnraum nach der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen des Landes NRW (FRL öff Wohnen NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Es werden keine Projekte gefördert, die auf Investorenmittel zurückgreifen können und/oder zur Eigentumbildung (z. B. Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung) entstehen. Daher werden ausschließlich Wohnprojekte folgender Arten gefördert:

- Projektgenossenschaften / Bewohnergetragene Genossenschaften (eG)
- Wohnprojekte im Verbund mit dem Miethäusersyndikat

Hinweise dazu und die Abgrenzung zu anderen, nicht geförderten Arten von Projekten zur Schaffung von Wohnraum sind in der Anlage 2 „Rechtsformen“ dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Förderrichtlinie.

Eine Beantragung für Einzelhaushalte ist ausgeschlossen.

Je förderfähigem Projekt kann nur ein Antrag gestellt werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung des städtischen Darlehens besteht nicht. Darlehen können nur gewährt werden, solange dafür entsprechende städtische Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

2. Art und Höhe der Förderung:

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen für die Wohnprojekte.

Folgende Darlehenssätze werden gewährt:

Neuschaffung von Wohnraum für die EKG A:	350,00 €/m ²
Neuschaffung von Wohnraum für die EKG B:	250,00 €/m ²
Alternativplanung für Gemeinschaftsräume	175,00 €/m ²

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit im folgenden Text zusammenfassend „Wohnprojekte“.

Gemeinschaftsräume sind nur dann förderfähig, wenn sie nachhaltig nutzbar sind. Mit dem Förderantrag ist daher analog zur Wohnraumförderung des Landes NRW eine Alternativplanung für eine alltagstaugliche Nutzung als Wohnraum vorzulegen.

Die Berechnung der Darlehenshöhe erfolgt nach der beantragten Wohnfläche der Wohneinheiten für die EKG A, EKB B sowie für die Alternativplanung (Umwandlung in förderfähige Wohneinheiten) der Gemeinschaftsräume.

Dabei ist die nach den FRL öff. Wohnen NRW förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen und für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

Das städtische Darlehen wird bei Vorliegen aller Fördervoraussetzungen zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens gewährt. Sofern unter Anrechnung des städtischen Darlehens eine Überfinanzierung des Bauvorhabens vorliegt, kann das städtische Darlehen nur teilweise bis zur Deckung der Gesamtkosten gewährt werden.

3. Förderempfänger/in

Das städtische Darlehen nach dieser Richtlinie kann von Wohnprojekten, die ab dem 01.01.2010 gegründet worden sind, beantragt werden.

Das Darlehen kann durch deren Vertretungsberechtigte beantragt werden.

4. Fördervoraussetzungen:

Das zu fördernde Bauvorhaben muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Förderzusage für die Neuschaffung (Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden) von öffentlich gefördertem Wohnraum für den Personenkreis der Einkommensgruppe A / Einkommensgruppe B oder Gemeinschaftsräumen auf der Grundlage der FRL öff Wohnen NRW,
- b) Umsetzung im Rahmen eines genossenschaftlichen Wohnprojektes (Projektgenossenschaften / Bewohnergetragene Genossenschaften in der Form einer eG) oder eines Wohnprojektes im Miethäusersyndikat,
- c) Verpflichtung zur maximal höchstzulässigen Zweckbindungsdauer der öffentlich geförderten Mietwohnungen gemäß der FRL öff. Wohnen NRW,
- d) Sicherstellung der Teilnahme von Menschen mit geringem Eigenkapital am Wohnprojekt (Vorlage eines Konzepts),
- e) Abschluss einer Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarversicherung (Feuerschutz, Hochwasser, Hagelschlag, Blitzeinschlag etc.) zu seinem vollen Zeitwert (Ersatzwert) in Form einer Neuwertversicherung (vor Rohbaufertigstellung).

Neubau sind Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neu hergestellten selbstständigen Gebäude geschaffen wird.

Weiterhin kann Wohnraum geschaffen werden durch Nutzungsänderung oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum erstmals als solcher geschaffen wird. Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die auf Grundlage der

zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

5. Antragstellung und Förderzusage:

Die Förderzusage erteilt das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster, Bahnhofstraße 8-10, 48143 Münster. Alle Entscheidungen zu Angelegenheiten des städtischen Förderprogramms trifft das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Der Antrag auf Förderung muss vor Vorhabenbeginn schriftlich gestellt werden. Der Vorhabenbeginn ist in der FRL öff Wohnen NRW definiert.

Die Anträge auf Förderung und auf Bewilligung des städtischen Darlehens sind zeitgleich mit dem Antrag auf Bewilligung öffentlicher Baudarlehen nach den FRL öff. Wohnen NRW zu stellen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Vertretungsvollmacht oder anderweitiger Nachweis über die Vertretungsberechtigung (z. B. Auszug aus dem Handelsregister bei Handeln eines GmbH-Geschäftsführer),
- bei Genossenschaften:
Nachweis über den Zeitpunkt der Genossenschaftsgründung sowie Vorlage der Eintragungsbenachrichtigung durch das zuständige Registergericht,
- bei Projekten im Miethäusersyndikat:
Handelsregisterauszug der Gesellschaftseintragung. Sofern eine andere Rechtsform gewählt wird, ist der entsprechende Nachweis einzureichen,
- Konzept zur Teilnahme von Menschen mit geringem Eigenkapital der EKG A und/oder EKG B am gemeinschaftlichen Wohnprojekt.

Gehen in einem laufenden Jahr mehr Anträge auf Förderung ein, als Mittel zur Verfügung stehen, wird nach der Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Bewilligungsbehörde entschieden.

Förderfähige Anträge, die im laufenden Haushaltsjahr nicht mehr bewilligt werden können, werden in das darauffolgende Haushaltsjahr übertragen.

Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich nach Erteilung der Förderzusagen (nach der FRL öff Wohnen NRW und nach der Richtlinie der Stadt Münster) zu beginnen. Sollten die beiden vorgenannten Förderzusagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erteilt werden, ist der frühere Zeitpunkt für die Fristberechnung maßgeblich. Das Bauvorhaben ist spätestens 24 Monate nach Baubeginn fertigzustellen. Ist die Einhaltung der Frist nicht möglich, ist die Fristverlängerung unverzüglich bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung unter Angabe der Gründe zu beantragen.

6. Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind

1. Vorhaben, bei denen bereits vor Erteilung der Förderzusage mit dem Bau

begonnen worden ist,

2. Vorhaben, in denen ausschließlich freifinanzierter Wohnraum entsteht.
3. Vorhaben, für die bereits eine Förderung nach dieser Förderrichtlinie beantragt und abgelehnt worden ist.

7. Darlehensbedingungen

Die Stadt Münster schließt auf Grundlage der Förderzusage nach dieser Richtlinie mit der bzw. dem Förderberechtigten einen Darlehensvertrag.

Verzinsung

Die Verzinsung richtet sich nach den unmittelbar vor Abschluss des Darlehensvertrages geltenden Konditionen für Kommunaldarlehen. Hierauf wird ein Abschlag von zwei Prozentpunkten gewährt, soweit der Zinssatz dadurch nicht negativ wird.

Das Darlehen ist ab Auszahlung in Höhe der in Anspruch genommenen Darlehenssumme bzw. ab Vollauszahlung in Höhe der unter Berücksichtigung der Tilgung verbleibenden Restschuld zu verzinsen.

Der nach o. g. Vorgaben ermittelte Zinssatz wird für die Dauer von 15 Jahren festgelegt. Mit Wirkung zum Beginn des 16. Jahres wird von der Stadt Münster ein neuer Zinssatz nach den gleichen Vorgaben ermittelt. Die Stadt Münster wird den Förderberechtigten drei Monate vor Ende der Zinsbindung über diesen Zinssatz unterrichten. Kommt es zu keiner Einigung über den neuen Zinssatz ist die vorhandene Restschuld zum Ende des 15. Jahres vollständig zurückzuzahlen.

Tilgung

Das Darlehen wird maximal für die Dauer der Zweckbindung gewährt. Innerhalb dieses Zeitraumes muss das Darlehen vollständig getilgt sein.

Die Tilgung ist abhängig von der Zweckbindungsdauer gemäß Ziffer 4 c dieser Förderrichtlinie. Sie ergibt sich aus einem festzulegenden Prozentsatz der Darlehenssumme bzw. Restschuld zu Beginn des 16. Jahres zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

Geleistete Tilgungszahlungen reduzieren die zu verzinsende Restschuld.

Annuität

Die Jahresleistung (Annuität) setzt sich aus Zins- und Tilgungsanteilen für das gewährte Darlehen zusammen. Sie wird von der Darlehenssumme bzw. der Restschuld zu Beginn des 16. Jahres unter Berücksichtigung des festzulegenden Zinssatzes berechnet.

Durch die fortschreitende Tilgung reduziert sich der Zinsanteil der Annuität. Die ersparten Zinsen werden zur weiteren Tilgung verwendet. Die Annuität bleibt während der Zinsbindung unverändert.

Fälligkeiten der Zins- und Tilgungsleistungen

Die Zins- und Tilgungsleistungen sind halbjährlich nachträglich am 15. Mai und 15. November eines jeden Jahres fällig:

- Die Zinszahlungen erstmalig an dem Fälligkeitstermin, der auf die Auszahlung der ersten Rate folgt.

- Die Tilgungszahlungen erstmalig an dem Fälligkeitstermin, der auf die Bezugsfertigkeit folgt.

Eine Verwaltungsgebühr wird nicht erhoben.

8. Auszahlung

Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens ist ein abgeschlossener Darlehensvertrag mit der Stadt Münster sowie die Einreichung, der im Auszahlungsverzeichnis (Anlage 1) aufgeführten Nachweise.

Die Auszahlung erfolgt in der Regel nach Abruf des Förderberechtigten entsprechend dem Darlehensvertrag in vier Raten:

1. 20 Prozent bei Baubeginn,
2. 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,
3. 15 Prozent bei Fertigstellung von Dach und Einbau der Fenster (wetterfestes Gebäude) und
4. 20 Prozent bei Bezugsfertigkeit

Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster behält sich vor, Besichtigungs-/ Abnahmetermine durchzuführen.

Der Förderberechtigte verpflichtet sich, nach Erstellung des bezugsfertigen Wohnraums einen Nachweis mit dem von der Stadt Münster zur Verfügung gestellten Vordruck zu erbringen, dass das Darlehen gemäß der Förderzusage eingesetzt und der Mietwohnraum gemäß der Förderzusage zur Bewilligung der öffentlichen Mittel nach den FRL öff. Wohnen NRW sowie der Förderzusage für das kommunale Darlehen der Stadt Münster erstellt wurde.

Die Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, prüft, ob das Darlehen wie beantragt entsprechend der Vorgaben dieser Richtlinie eingesetzt wurde.

9. Vorzeitige / vollständige Rückzahlung des städtischen Darlehens

Eine vorzeitige und vollständige Rückzahlung des städtischen Darlehens an die Stadt Münster verkürzt die Dauer der Zweckbindung im Rahmen der öffentlichen Förderung nicht.

Soweit die Zweckbindung zu einem früheren Zeitpunkt beendet wird, ist die Rückzahlung der vorhandenen Restschuld innerhalb von 1 Monat ab der Beendigung der Zweckbindung fällig.

10. Dingliche Sicherung zugunsten der Stadt Münster

Das Darlehen wird vorrangig zu den Mitteln der NRW.Bank in Abteilung III des Grundbuches gesichert.

11. Verpflichtung bei Eigentumswechsel

Der Förderberechtigte verpflichtet sich, bei einem Eigentumswechsel / einer Übertragung des Erbbaurechts, alle Berechtigungen und Verpflichtungen, die sich aus der Förderzusage und dem Darlehensvertrag ergeben, vollständig auf den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin zu übertragen. Den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin hat der Förderberechtigte zudem zu verpflichten, ihrerseits alle Berechtigungen und Verpflichtungen aus der Förderzusage und dem Darlehensvertrag auf deren Rechtsnachfolger oder Rechtsnachfolgerin zu übertragen und auch diese wiederum jeweils zur Weitergabe der Berechtigungen und Verpflichtungen aus der Förderzusage und dem Darlehensvertrag zu verpflichten.

Vor einem Eigentumswechsel ist dieser der Stadt Münster verpflichtend mitzuteilen, damit Auswirkungen auf die Förderzusage und / oder den Darlehensvertrag geprüft werden können.

12. Aufhebung (Rücknahme oder Widerruf) und Änderung der Förderzusage

Die Förderzusage kann ganz oder teilweise zurückgenommen, widerrufen oder geändert werden,

- a) wenn der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden,
- b) bei Nichtbeachtung der Fördervoraussetzungen nach Ziffer 4 dieser Förderrichtlinie,
- c) wenn die in der Förderzusage enthaltenen Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden,
- d) wenn die erste Rate des bewilligten Darlehens nicht innerhalb von 6 Monaten nach Datum des Darlehensvertrags – ohne einen begründeten Antrag auf Fristverlängerung – abgerufen wird.

Wird eine Abweichung zu den der Bewilligung des städtischen Darlehens zugrundeliegenden förderfähigen Wohnflächen festgestellt, wird der Darlehensbetrag anhand der geänderten Wohnflächen neu berechnet. Sofern sich insgesamt eine geringere Wohnfläche als die Bewilligte ergibt, wird der Darlehensbetrag entsprechend gekürzt. Bei einer Überschreitung der bewilligten Wohnfläche erfolgt keine Erhöhung des bewilligten Darlehensbetrags.

Sofern weitere Abweichungen zwischen dem bewilligten und dem anschließend umgesetzten Bauvorhaben festgestellt werden, behält sich die Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, eine Kürzung des Darlehensbetrags oder – sofern das letztlich umgesetzte Bauvorhaben insgesamt nicht förderfähig gewesen wäre – einen vollständigen Widerruf der Förderzusage vor.

13. Kündigung des Darlehensvertrags

Die Stadt Münster kann den Darlehensvertrag aus wichtigen Gründen fristlos kündigen, insbesondere wenn

- die Förderzusage ganz oder teilweise zurückgenommen, widerrufen oder geändert wird,
- die Förderzusage zurückgegeben wird,
- im Antrag auf Darlehensgewährung unrichtige Angaben gemacht oder im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung Unterlagen vorgelegt wurden, die unrichtige Angaben enthalten

- der Förderberechtigte mit den Zins- und Tilgungszahlungen länger als einen Monat ganz oder teilweise in Rückstand ist

Die zum Zeitpunkt der Kündigung bestehenden Restschuld des Darlehens und die bis dahin aufgelaufenen Zinsen sind sofort fällig.

14. Mitwirkungspflicht

Antragstellende sind im Rahmen dieser Förderrichtlinie umfassend zur Mitwirkung verpflichtet. Insbesondere sind sie verpflichtet, alle für das Bewilligungsverfahren bzw. den Darlehensvertrag erforderlichen Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu geben. Anträge, die nicht rechtzeitig oder unvollständig eingereicht werden oder eine fehlende Mitwirkung der Antragstellenden können die Ablehnung der beantragten Förderung und damit des beantragten städtischen Darlehens zur Folge haben.

15. Schlussbestimmung

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.

16. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit dem 01.04.2026 in Kraft.

Anlage zur Richtlinie der Stadt Münster für die Gewährung von Darlehen zur Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte / Wohnprojekte im Verbund mit dem Miethäusersyndikat - Auszahlungsverzeichnis

Das Darlehen bzw. die Darlehensteilbeträge werden erst ausgezahlt, wenn die nachfolgend genannten Unterlagen vorliegen

Auszahlung der 1. Rate (20% des Darlehens) bei Baubeginn

- Abschluss des Darlehensvertrages mit der Stadt Münster,
- Nachweis über die Eigentumsübertragung im Grundbuch bzw. Nachweis Eintragung des Erbbaurechtsnehmers im Erbbaugrundbuch,
- ggf. Nachweis über Auszahlung der 1. Rate durch die NRW.BANK
- SEPA-Lastschriftmandat,
- Erklärung über den Beginn der Baumaßnahme,
- notarielle Grundschuldbestellungsurkunde und Nachweis über Beantragung der Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt
- Nachweis der vereinbarten Rangstelle der städtischen Grundschuld durch Vorlage der Grundbuchnachricht oder durch notarielle Bestätigung.

Auszahlung der 2. Rate (45% des Darlehens) bei Rohbaufertigstellung

- Fertigstellung des Rohbaus und schriftliche Bestätigung durch
 - bauleitenden Architekten und den Darlehensnehmer
- Eintragung Grundschuld ist erfolgt
- ggf. Nachweis über Auszahlung der 2. Rate durch die NRW.BANK
- Nachweis über Abschluss einer Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarversicherung (Feuerschutz, Hochwasser, Hagelschlag, Blitzeinschlag etc.) für das Förderobjekt. zu seinem vollen Zeitwert (Ersatzwert) in Form einer Neuwertversicherung.

Auszahlung der 3. Rate (15% des Darlehens) bei Fertigstellung von Dach und Einbau von Fenstern (wetterfestes Gebäude)

- Erklärung über die Fertigstellung von Dach und Einbau von Fenstern
Diese Erklärung muss von dem / der für das Bauvorhaben verantwortlichen Architekten / Architektin und den Darlehensnehmerin unterschrieben werden.
- Fotodokumentation über den aktuellen Bautenstand.
- ggf. Nachweis über Auszahlung der 3. Rate durch die NRW.BANK

Auszahlung der 4. Rate (20 % des Darlehens) bei Bezugsfertigkeit

- Nachweis der Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes durch
 - Vorlage des Gebrauchsabnahmescheins des Bauordnungsamtes oder
 - Feststellung des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- bei vorrangigen Grundschulden Abtretung der Rückgewähransprüche an die Stadt,
- ggf. Nachweis über Auszahlung der 4. Rate durch die NRW.BANK