RECHT.NRW
Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Ministerium des Innern
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: MBl. NRW. 2020 Nr. 4
Veröffentlichungsdatum: 14.02.2020
Seite: 63

I

Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)

2370

Studierendenwohnheimbestimmungen
(SWB)

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales,

Bau und Gleichstellung

- 402-2210-25/20 –

Vom 4. Februar 2020

1

Rechtsgrundlagen, kein Rechtsanspruch

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772); in der jeweils geltenden Fassung, dieser Bestimmungen und, soweit darauf verwiesen wird, des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

„Wohnraumförderungsbestimmungen“ (WFB) vom 4. Februar 2020 (MBl. NRW. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung bewilligt. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

2

Fördergegenstand

Zweck der Förderung ist es, Wohnheimplätze für Studierende an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen sowie für Auszubildende an geeigneten Standorten in Nordrhein-Westfalen zu schaffen.

Gefördert werden Baumaßnahmen, durch die Wohnheimplätze oder Gemeinschaftsräume neu geschaffen werden

a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau),

b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder

c) durch Änderung von bestehenden Wohnheimen oder von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen oder dienten, oder

d) modernisiert im Sinne von § 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung werden.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung mindestens 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Es müssen zudem vormals für den Bau oder eine Modernisierung gewährte Fördermittel vollständig vor Maßnahmenbeginn zurückgezahlt werden.

Als Modernisierung nach Buchstabe d) gelten auch Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden. Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

3

Grundsätze der Förderung

3.1 Städtebauliche Qualitäten

Wohnheime dürfen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen zu den städtebaulichen Qualitäten gemäß Nummern 1.1.1 bis 1.1.3 Anlage 1 WFB erfüllt sind.

Abweichend von Nummer 1.1.1 Anlage 1 WFB dürfen Wohnheime auf Grundstücken auch gefördert werden, die planungsrechtlich als Sonderbaufläche oder Sondergebiet für Universitäten oder Hochschulen ausgewiesen sind. Nummer 3 der Anlage 1 WFB gilt entsprechend.

Um die Förderfähigkeit im Rahmen der Projektentwicklung sicherzustellen, sind die Planungen gemäß Nummer 4.2.5 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 -2022: Förderjahr 2020“ vom 4. Februar 2020 in der jeweils geltenden Fassung von der Bewilligungsbehörde frühzeitig dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zur Beratung und Qualifizierung vorzulegen.

3.2 Anzahl der Wohnheimplätze

Gefördert werden nur Gebäude mit maximal 60 Wohnheimplätzen an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnheimplätze in Wohngemeinschaften (Nummer 3.3.2) je Person.

3.3 Wohnqualität und Barrierefreiheit

Wohnheimplätze sind wie folgt auszustatten:

3.3.1 Individualwohnheimplätze

Individualwohnheimplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern die Kochgelegenheit im Wohnschlafraum untergebracht werden soll, muss der Raum entsprechend größer als 14 Quadratmeter geplant werden.

3.3.2 Wohnheimplätze

Wohnheimplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person, einem Wohnschlafraum von mindestens 14 Quadratmetern je Person und mit Sanitärräumen für maximal zwei Personen zu errichten.

3.3.3 Gemeinschaftsräume

Zusätzlich sind Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner für jedes Wohnheim mit bis zu 60 Wohnheimplätzen vorzusehen, deren Gesamtfläche mindestens ein Quadratmeter je Wohnheimplatz beträgt und die nicht im Kellergeschoss im Sinne von § 2 Absatz 5 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung liegen. Für größere Wohnheime mit mehr als 60 Wohnheimplätzen und mehreren Eingängen sind darüber hinaus zusätzlich 0,5 Quadratmeter je weiterem Wohnheimplatz hinzuzurechnen. Insgesamt müssen je Wohnheim nicht mehr als 100 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche errichtet werden. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

3.3.4 Abweichung von Flächenvorgaben

Bei Baumaßnahmen gemäß Nummer 2 Buchstaben b) und c) kann in Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium eine Abweichung von den Flächenvorgaben zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen im Sinne eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zweckmäßig ist und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

3.3.5 Barrierefreiheit

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 WFB zu erfüllen. Förderrechtlich gilt für den Duschplatz eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als ausreichend.

3.4 Abweichende Grundsätze bei Modernisierung

Mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen soll der Gebrauchswert der Wohnheimplätze nachhaltig erhöht, Barrieren im bestehenden Wohnraum reduziert und die Energieeffizienz erhöht werden. Die Vorgaben zu den städtebaulichen Qualitäten und den Wohnqualitäten nach Nummer 3.1, 3.2 und 3.3 gelten daher nicht für die Förderung von Modernisierungen nach Nummer 2 Buchstabe d).

4 Art und Umfang der Förderung

4.1. Neubau und Neuschaffung

Für den Neubau und die Neuschaffung werden je nach Standort des geförderten Wohnheims Förderpauschalen gewährt. Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 er-

gibt sich aus der Tabelle in Anlage 3 der WFB mit den abweichenden Regelungen für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster.

4.1.1

Die Förderpauschalen betragen für jeden Individualwohnheimplatz:

In Gemeinden mit Mietniveau	**Neubau** Nummer 2 Buchstabe a)	**Neuschaffung im Bestand** Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	55 300 Euro	41 500 Euro
M 4	60 300 Euro	45 000 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	62 800 Euro	47 000 Euro

4.1.2

Sie betragen je Wohnheimplatz für jede weitere Person in einer Wohngemeinschaft:

In Gemeinden mit Mietniveau	**Neubau** Nummer 2 Buchstabe a)	**Neuschaffung im Bestand** Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	50 000 Euro	38 000 Euro
M 4	55 000 Euro	41 500 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	57 500 Euro	43 000 Euro

4.1.3

Für jedes weitere Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09 entsprechen muss, beträgt die Förderpauschale 5 000 Euro.

4.1.4

Werden im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnheimplätzen auch Gemeinschaftsräume neu geschaffen, beträgt die Förderpauschale pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche:

In Gemeinden mit Mietniveau	**Neubau** Nummer 2 Buchstabe a)	**Neuschaffung im Bestand** Nummer 2 Buchstaben b) und c)
M 1 – M 3	2 200 Euro	1 650 Euro
M 4	2 400 Euro	1 800 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	2 600 Euro	1 950 Euro

4.1.5 Berechnung der Baudarlehen

Zur Berechnung der flächenbezogenen Baudarlehen sind gerundete volle Quadratmeter anzusetzen.

Neben der Förderpauschale je Wohnheimplatz können Zusatzdarlehen entsprechend Nummer 2.5.2.2 WFB für Aufzüge, Nummer 2.5.2.3 WFB für besondere Wohnumfeldqualitäten, Nummer 2.5.2.5 WFB für Passivhäuser, Nummer 2.5.2.6 WFB für rollstuhlgerechten Wohnraum, Nummer 2.5.2.7 WFB für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten, Nummer 2.5.2.8 WFB für Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung und Nummer 2.5.2.9 WFB für Bauen mit Holz sowie nach Nummer 4 WFB für standortbedingte Mehrkosten pro Wohnheimplatz gewährt werden.

Wohnheimplätze werden bei der Berechnung wie Wohnungen gezählt. Das ermittelte Baudarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

4.2 Modernisierung

Die Förderung von Baumaßnahmen nach Nummer 2 Buchstabe d) erfolgt mit einem Baudarlehen von bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten.

Das Darlehen beträgt bis zu 50 000 Euro je modernisiertem Wohnheimplatz. Für die Berechnung werden die Wohnheimplätze nach Modernisierung gezählt. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 4.5 WFB gilt entsprechend.

5 Miet- und Belegungsbindung

5.1 Belegungsbindung

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von wahlweise 20 oder 25 oder 30 Jahren an Studierende oder Auszubildende zu überlassen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Studierende haben ihre Wohnberechtigung gegenüber der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger oder der Trägerin oder dem Träger der Einrichtung durch eine Studienbescheinigung nachzuweisen, Auszubildende über eine Bescheinigung des Arbeitgebers. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger oder die Trägerin oder der Träger der Einrichtung hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner beizufügen sind.

5.2 Dauer der Bindung

Die Zweckbindung (Miete und Belegung) beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnheimplätze folgt und endet mit Ablauf von 20 oder 25 oder 30 Jahren. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW bleiben unberührt.

5.3 Bindungsverlängerung

Auf Antrag kann entsprechend den Regelungen der Nummer 2.3.3 WFB eine Bindungsverlängerung bewilligt werden.

6 Höchstzulässige Miete je Wohnheimplatz

6.1 Bewilligungsmiete bei Neubau und Neuschaffung

In der Förderzusage darf je Wohnheimplatz für den Zeitraum der Belegungsbindung höchstens eine monatliche Nettokaltmiete (Bewilligungsmiete) festgelegt werden, die nachfolgende Beträge nicht überschreitet:

In Gemeinden mit Mietniveau	Bewilligungsmiete je Wohnheimplatz	Miete je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche
M 1 – M 3	165 Euro	6,20 Euro
M 4	175 Euro	6,50 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	185 Euro	7,00 Euro

Bei Wohnheimplätzen im Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1 WFB) darf höchstens eine Miete festgelegt werden, die die Miete nach Satz 1 (Tabelle) um 7,50 Euro je Wohnheimplatz beziehungsweise um 0,50 Euro je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche übersteigt.

Die oder der Verfügungsberechtigte hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, im Mietvertrag für den Wohnheimplatz höchstens eine Nettokaltmiete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Nettokaltmiete (Bewilligungsmiete) zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

6.2 Mietvertragliche Nebenleistungen

Im Falle der Erstausstattung mit Einbaumöbeln darf je Wohnheimplatz zusätzlich ein monatlicher Möblierungszuschlag von höchstens 40 Euro erhoben werden.

Für Gemeinschaftsräume darf mit den Mieterinnen oder Mietern geförderter Plätze ein anteiliges monatliches Entgelt vereinbart und zusammen mit der Miete eingezogen werden. Das anteilige Entgelt wird ermittelt, indem die sich nach Nummer 6.1 Satz 1 Spalte 3 der Tabelle beziehungsweise Nummer 6.1 Sätze 2 und 3 ergebende Miete für die gesamte Gemeinschaftsraumfläche gleichmäßig auf die Anzahl der Wohnheimplätze umgelegt wird. Nummer 6.1 Satz 3 gilt auch für die Miete der Gemeinschaftsräume, nicht jedoch für den Möblierungszuschlag.

6.3 Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete, dem Entgelt für den Gemeinschaftsraum und dem Möblierungszuschlag darf die oder der Verfügungsberechtigte eine Betriebskostenpauschale und eine Heizkostenpauschale nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.

Auf Antrag können weitere mietvertragliche Nebenleistungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

6.4 Bewilligungsmiete nach Modernisierung

Für eine Förderung nach Nummer 2 Buchstabe d) wird in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Wohnheimplatz und je Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche von bis zu 90 Prozent der sich aus Nummer 6.1 Satz 1 (Tabelle) ergebenden Bewilligungsmiete festgesetzt. Die Nummern 6.2 und 6.3 gelten entsprechend.

7 Rechtsnachfolger

Die Bindungen nach Nummer 5 und 6 gelten auch für die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

8 Darlehensbedingungen

Es gelten die Darlehensbedingungen, die Auszahlungsbedingungen und das Auszahlungsverfahren bei der Förderung für Mietwohnungen gemäß Nummern 7.1 und 8 WFB entsprechend.

Abweichend von Nummer 7.1.2 Satz 1 WFB beträgt der Tilgungssatz 2 Prozent. Die Sätze 2 und 3 der Nummer 7.1.2 WFB kommen nicht zur Anwendung.

Die Auszahlung des Baudarlehens für Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 4.2 erfolgt entsprechend nach Nummer 8.1 Buchstabe a) WFB.

9 Tilgungsnachlass

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden:

a) In Gemeinden der Mietniveaus M 1 bis M 3 wird bei der Förderung ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 25 Prozent und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 bis zur Höhe von 30 Prozent der sich auf die Nummern 4.1 oder 4.2 beziehenden Baudarlehen gewährt. Beträgt die Dauer der Belegungsbindung nach Nummer 5.1 insgesamt 30 Jahre, kann der Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht werden.

b) Abweichend davon wird auf die Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.6 bis 2.5.2.9 WFB sowie bei Darlehen nach Nummer 4 WFB ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Für das gewährte Darlehen einschließlich anteiligem Tilgungsnachlass ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent zu zahlen. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn

vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel zu stellen.

10 Anwendbarkeit der Wohnraumförderungsbestimmungen

Es gelten die allgemeinen Förder-und Finanzierungsgrundsätze nach Nummer 1 und 9 WFB, Nummer 4 Anlage 1 WFB und die Verfahrensregeln nach Anlage 2 WFB entsprechend. Für die Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung gilt Nummer 1.6.2.3 WFB in Verbindung mit Nummer 9 dieser Bestimmungen entsprechend.

11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten tritt der Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Studierendenwohnheimbestimmungen“ (SWB 2019) vom 21. Februar 2013 (MBl. NRW. S. 98), der zuletzt durch Runderlass vom 15. Februar 2019 (MBl. NRW. S. 84) geändert worden ist, außer Kraft.

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die SWB 2019 angewendet werden.

- MBl. NRW. 2020 S. 63