

Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB)

RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2010-63/13 – vom 21.2.2013
zuletzt geändert durch RdErl. v. 15. Februar 2019 – 402-2106-21/19

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, der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung bewilligt. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

2

Fördergegenstand

Zweck der Förderung ist es, an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen in Nordrhein-Westfalen für die dort Studierenden Wohnheimplätze zu schaffen.

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

- a) in neuen selbständigen Gebäuden (Neubau),
- b) durch Erweiterung (Anbau, Aufstockung) von Gebäuden oder
- c) durch Änderung (Umbau mit wesentlichem Bauaufwand) von bestehenden Studierendenwohnheimen oder von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen oder dienen.

Maßnahmen nach Buchstaben b) und c) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) mindestens 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand). Der Umbau von Gebäuden, für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor dem Umbau vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden.

3

Grundsätze der Förderung

3.1

Städtebauliche Qualitäten

Wohnheime für Studierende 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 auch Wohnheime auf Grundstücken gefördert werden, die planungsrechtlich als Sonderbaufläche oder Sondergebiet für Universitäten/Hochschulen ausgewiesen sind. Nummer 3 der Anlage 1 WFB gilt entsprechend. Um die Förderfähigkeit im Rahmen der Projektentwicklung sicherzustellen, sind die Planungen gemäß Nr. 4.2.5 WoFP 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 für Studierende an einem Hauszugang. Dabei zählen Wohnheimplätze in Wohngemeinschaften (Nummer 3.3.2) pro Person.

3.3

Wohnqualität und Barrierefreiheit

Wohnheimplätze für die Studierenden sind wie folgt auszustatten:

3.3.1

Individualwohnheimplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitär- raum 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 Quad- ratmeter geplant werden.

3.3.2

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

3.3.3

Zusätzlich sind für jedes Wohnheim mit bis zu 60 Wohnheimplätzen oberhalb der Geländeober- fläche im Sinne von § 2 Absatz 6 der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 angeordnete Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohner vorzusehen, deren Gesamt- fläche insgesamt mindestens 1 Quadratmeter pro Wohnheimplatz beträgt. Für größere Wohn- heime mit mehr als 60 Wohnheimplätzen und mehreren Eingängen sind darüber hinaus zusätz- lich 0,5 Quadratmeter pro weiteren Wohnheimplatz hinzuzurechnen. Insgesamt müssen pro 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

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

3.3.5

Es sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 WFB zu erfül- len. Förderrechtlich gilt für den Duschplatz eine Bewegungsfläche von 90 cm x 90 cm als aus- reichend.

4

Art und Umfang der Förderung

Gewährt wird – gestaffelt nach dem Mietniveau der Gemeinde, in der das Studierendenwohn- heim steht (Tabelle 1 im Anhang zu den WFB) – eine Förderpauschale in Höhe von

a) pro Individualwohnheimplatz:

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	40 500 Euro	30 450 Euro
M 2	45 450 Euro	34 700 Euro
M 3	50 300 Euro	38 800 Euro
M 4	55 300 Euro	42 100 Euro

b) pro Wohnheimplatz für jede weitere Person:

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	35 100 Euro	25 850 Euro
M 2	39 000 Euro	30 200 Euro
M 3	45 000 Euro	34 400 Euro
M 4	50 000 Euro	37 900 Euro

c) pro weiterem Bad, das nicht zwingend den Anforderungen der DIN 18040-2: 2011-09 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ entsprechen muss, 4 400 Euro,

d) pro Wohnheimplatz, der den Anforderungen für Rollstuhlnutzer gemäß Nummer 1.2.3 Anlage 1 WFB entspricht, wegen des erhöhten Flächenbedarfs für zusätzliche Bewegungsflächen pauschal 5 000 Euro und bei einem gemäß Nr. 4.3.8 DIN 18040 Teil 2 entsprechenden Rollstuhlabbstellplatz in der Wohnung wegen des erhöhten Flächenbedarfs pauschal weitere 5 000 Euro.

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

In Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	1 600 Euro	1 200 Euro
M 2	1 800 Euro	1 350 Euro
M 3	2 000 Euro	1 550 Euro
M 4	2 200 Euro	1 650 Euro

Bei der Berechnung des flächenbezogenen Baudarlebens ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Gemeinschaftsfläche auszugehen.

Neben der Förderpauschale pro Wohnheimplatz können Zusatzdarlehen entsprechend Nummer 2.5.2.2 WFB für Aufzüge, Nummer 2.5.2.3 WFB für besondere Wohnumfeldqualitäten, Num-

mer 2.5.2.5 WFB für Passivhäuser, Nummer 2.5.2.6 Sätze 1 bis 3 WFB für rollstuhlgerechten Wohnraum und Nummer 2.5.2.7 WFB für städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten 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.

5

Belegungsbindung und Bindungsverlängerung

5.1

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von 20 oder wahlweise von 25 Jahren an Studierende zu überlassen. § 13 Absatz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Studierende haben ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Fördernehmer oder Träger der Einrichtung durch eine Studienbescheinigungen nachzuweisen. Der Fördernehmer oder Träger der Einrichtung hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Studienbescheinigungen der Bewohner beizufügen sind.

5.2

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 wahlweise 25 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

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

6

Höchstzulässige Miete pro Wohnheimplatz

6.1

Bewilligungsmiete

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

Für Objekte in Gemeinden

mit Mietniveau (Tabelle 1 Anhang WFB)	Bewilligungsmiete pro Wohnheimplatz	Miete pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche
M 1	135 Euro	5,50 Euro
M 2	150 Euro	5,90 Euro
M 3	160 Euro	6,20 Euro
M 4	170 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) oder 2 pro Wohnheimplatz um 7,50 Euro beziehungsweise pro Quadratmeter Gemeinschaftsraumfläche um 0,50 Euro übersteigt.

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 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

6.2

Im Falle der Erstausstattung mit Einbaumöbeln darf pro Wohnheimplatz zusätzlich ein Möblierungszuschlag von höchstens 40 Euro monatlich erhoben werden. Für Gemeinschaftsräume darf mit den 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 gemäß 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 4 gilt sinngemäß auch für Gemeinschaftsräume, nicht jedoch für den Möblierungszuschlag.

6.3

Neben der Nettokaltmiete, dem Möblierungszuschlag und dem Entgelt für den Gemeinschaftsraum darf 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.

7

Rechtsnachfolger

Die Bindungen nach Nummern 5 und 6 gelten auch für den Rechtsnachfolger 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 WFB beträgt der Tilgungssatz 2 v. H. Die Sätze 2 und 3 der Nummer 7.1.2 WFB kommen nicht zur Anwendung.

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 wird ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 30 Prozent der sich auf die Förderpauschale nach Nummer 4 beziehenden Darlehenssumme gewährt.
- b) bis zu 50 v. H. für anerkannte Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.2, 2.5.2.3, 2.5.2.5 und 2.5.2.6 WFB sowie bei Darlehen nach Nummer 4 WFB.

Für das gewährte Darlehen (inklusive anteiligem Tilgungsnachlass) ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v. H. zu zahlen. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. 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 Nummern 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 sinngemäß.

11

Inkrafttreten, Übergangsregelung

11.1

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Februar 2019 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen zugrunde zu legen.

11.2

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Wohnheimplätzen können auf Antrag die Studierendenwohnheimbestimmungen in der Fassung vom 29. Januar 2018 angewendet werden.