



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2013 Nr. 7](#)
Veröffentlichungsdatum: 21.02.2013
Seite: 98



Studentenwohnheimbestimmungen (SWB) RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr– IV.2-2010-63/13 vom 21.2.2013

2370

Studentenwohnheimbestimmungen (SWB)

RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr– IV.2-2010-63/13
vom 21.2.2013

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 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 Studentenwohnheimen oder von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen oder dienen.

3

Grundsätze der Förderung

3.1

Städtebauliche Qualitäten und Barrierefreiheit

Wohnheime für Studierende dürfen nur gefördert werden, wenn die Voraussetzungen zu den städtebaulichen Qualitäten gemäß Anlage 1 WFB Nummern 1.1.1 bis 1.1.3 und zur Barrierefreiheit gemäß Anlage 1 WFB Nummer 1.2 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.

3.2

Anzahl der Wohnheimplätze

Gefördert werden nur Gebäude mit maximal 60 Wohnheimplätzen für Studierende an einem Hauseingang. Dabei zählen Wohnheimplätze für zwei Personen doppelt.

3.3

Wohnqualität

Wohnheimplätze für die Studierenden sind wie folgt auszustatten:

Individualwohnheimplatz

Individualwohnheimplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung einer Person soll die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten.

Wohnheimplätze für zwei Personen

Wohnheimplätze für zwei Personen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz für zwei Personen, zwei Wohnschlafräumen von je mindestens 14 Quadratmetern und einem Sanitärraum zu errichten.

Zusätzliche Räume

Für jedes Wohnheim sind außer den Wohnheimplätzen ein oder mehrere Gemeinschaftsräume zum Aufenthalt für die Bewohner vorzusehen. Deren Gesamtfläche soll insgesamt mindestens 1 Quadratmeter pro Wohnheimplatz betragen. Zusätzlich sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

4

Art und Umfang der Förderung

Gewährt wird – gestaffelt nach dem Mietniveau der Gemeinde, in der das Studentenwohnheim steht – eine Förderpauschale in Höhe von

a) pro Individualwohnheimplatz:

1	2	3
in Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand
M 1	26.250 Euro	21.000 Euro
M 2	31.250 Euro	24.750 Euro
M 3	38.750 Euro	30.250 Euro
M 4	42.500 Euro	33.125 Euro

b) pro Wohnheimplatz für zwei Personen:

1	2	3
in Gemeinden mit Mietniveau	Neubau	Neuschaffung im Bestand

M 1	47.500 Euro	37.000 Euro
M 2	57.500 Euro	44.500 Euro
M 3	72.500 Euro	55.500 Euro
M 4	80.000 Euro	61.250 Euro

Das jeweilige Mietniveau einer Gemeinde ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang zu den WFB.

Bei nachfolgenden platzbezogenen Vorgaben zählt ein Wohnheimplatz für zwei Personen jeweils doppelt (pro Nutzer).

Neben der Förderpauschale pro Wohnheimplatz können Zusatzdarlehen entsprechend Nummern 2.5.2.2 WFB (Aufzüge), 2.5.2.6 WFB (Passivhausstandard), 2.5.3 WFB (städtebaulicher Mehraufwand) und Nummer 4 WFB (Aufbereitung von Brachflächen) gewährt werden.

5

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von 15 oder wahlweise von 20 Jahren an Studierende zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW in der jeweils geltenden Fassung nicht übersteigt. Für Objekte in Gemeinden der Mietniveaus M 3 und M 4 kann davon abweichend eine Belegungsbindung von bis zu 25 Jahren festgelegt werden. Von der Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins kann nach Vereinbarung mit der zuständigen Stelle abgesehen werden.

6

Höchstzulässige Miete pro Wohnheimplatz

6.1

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

M 1: 100 Euro

M 2: 110 Euro

M 3: 130 Euro

M 4: 145 Euro.

In den Städten Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster beträgt die Nettokaltmiete höchstens 160 Euro pro Wohnheimplatz.

Bei Wohnheimplätzen im Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage 1 WFB) darf höchstens eine Miete festgelegt werden, die die Miete nach Satz 1 und 2 pro Wohnheimplatz um 7,50 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 Erstausrüstung mit Einbaumöbeln darf pro Wohnheimplatz zusätzlich ein Möblierungszuschlag von höchstens 20 Euro monatlich erhoben werden.

6.3

Neben der Nettokaltmiete und dem Möblierungszuschlag 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

Ende der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung

Die Zweckbindung (Miete und Belegung) beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnheimplätze folgt und endet mit Ablauf von 15, 20 oder wahlweise 25 Jahren. Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, en-

den die Bindungen jedes Wohnheimplatzes jeweils mit dem Zeitpunkt der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses.

8

Rechtsnachfolger

Die Bindungen nach Nummern 5 und 6 gelten auch für den Rechtsnachfolger des Förderempfängers.

9

Darlehensbedingungen

Es gelten die Darlehensbedingungen, die Auszahlungsbedingungen und das Auszahlungsverfahren bei der Förderung für Mietwohnungen gemäß Nummern 7.1, 7.5 und 8 WFB entsprechend. Abweichend von Nummer 7.1 WFB beträgt der Tilgungssatz 2 v. H.

10

Anwendbarkeit der Wohnraumförderungsbestimmungen

Es gelten die allgemeinen Förder- und Finanzierungsgrundsätze nach Nummern 1 und 9 WFB und die Verfahrensregeln nach Anlage 2 WFB entsprechend.

11

Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 21. Februar 2013 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen zugrunde zu legen.

- [MBI. NRW. 2013 S. 98](#)