

## Soziale Wohnraumförderung 2020

Neuschaffung von Mietwohnungen durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden oder durch Änderung von bestehenden Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

### Ziel

Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein insbesondere am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie zum Beispiel Senioren, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende.

### Antragsberechtigt sind

Investorinnen und Investoren oder Bauherrinnen und Bauherren mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

### Gefördert werden

Mietwohnungen, Gemeinschafts- und Infrastrukturräume. Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen sind nur in Ausnahmefällen förderfähig.

### Art und Höhe der Förderung

**Bei Belegung mit Mietpersonen der Einkommensgruppe A** (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG, Mieter mit Wohnberechtigungsschein A)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag
mindestens 35 Quadratmeter	1.640 Euro je Quadratmeter maximal

**Bei Belegung mit Mietpersonen der Einkommensgruppe B** (Personenkreis mit einem Einkommen von höchstens 40% über die Grenzen des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG, hinaus)

Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag
mindestens 35 Quadratmeter	1.040 Euro je Quadratmeter maximal

Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen bis 55 Quadratmeter: 5.000 Euro je Wohnung

Zusatzdarlehen für Aufzüge: 15.000 Euro pro Aufzug zuzüglich 10.000 Euro je erschlossenes Geschoss (maximal 55.000 Euro je Aufzug). Für den Einbau eines Aufzugs der für den Liegendtransport geeignet ist, sind höhere Darlehen möglich.

Zusatzdarlehen für rollstuhlgerechten Wohnraum: (7.000 Euro pauschal, weitere Beträge für besondere Ausstattungsmerkmale)

Zusatzdarlehen für Wohnraum für Menschen mit Schwerbehinderung von 7.000 Euro pro Wohnung.

Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz bis zu 15.000 Euro je Wohneinheit.

Es kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von **25%** oder ein Tilgungsnachlass in Höhe von **30%** bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren des Darlehensgrundbetrages und der Zusatzdarlehen beantragt werden.

Für rollstuhlgerechten Wohnraum und die Darlehen für Menschen mit Schwerbehinderung und das Bauen mit Holz kann ein Tilgungsnachlass von bis zu **50%** beantragt werden.

Das Baudarlehen wird auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten begrenzt und es muss ein Kostenaufwand von mindestens 700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entstehen.

### **Darlehenskonditionen**

- 0,0% Zinsen (für die ersten 15 Jahre der Bindung, danach 0,5% für die Dauer der Bindung)
- Nach Ablauf der Bindung: marktübliche Verzinsung
- 1,0% Tilgung (auf Antrag 2,0% oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung)
- 0,5% laufender Verwaltungskostenbeitrag + 0,4% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag
- 0,4% Bearbeitungsgebühr

### **Wesentliche Bedingungen**

Bau- oder Erbbaugrundstück; 20% Eigenleistung; Bonität; Standortqualität; bis zu sieben Geschosse; mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche; alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse; kein Wohnraum im Souterrain; Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften; vor Bewilligung kein Baubeginn und keine der Ausführung zuzurechnenden Auftragsvergaben; Vorbehalt für Mieterhaushalte mit einem Einkommen innerhalb der zuvor genannten Grenzen; Zweckbindung 20, 25 oder 30 Jahre.

### **Miete**

- Einkommensgruppe A: 6,80 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B: 7,60 Euro je Quadratmeter monatlich
- Zulässige Mieterhöhung: 1,5% jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete

### **Belegungsrechte**

Einkommensgruppe A und B: 20, 25 oder 30 Jahre grundsätzliches Besetzungsrecht. Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Investorin oder Investor die berechtigten Mieterinnen und Mieter selbst auswählt. Ausnahme: Bei Änderung bestehender Mietwohnungen haben die Mieterinnen und Mieter ein Rückzugsrecht unabhängig von der Einkommensgrenze.

## **Rechtliche Grundlagen**

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW),  
Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB), Einkommensermittlungserlass,  
Wohnflächenverordnung (WoFIV)

## **Information und Beratung**

Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Ansprechpartner für Verwaltung, Herr Niederstein, Telefon 0221 221 24276

Ansprechpartnerin für Technik, Frau Bartels, Telefon 0221 221 25179

## **Weitere Informationsquellen**

NRW.BANK; Bereich Wohnraumförderung, siehe [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen,  
siehe [www.mhkgb.nrw.de](http://www.mhkgb.nrw.de)