

# Öffentliche Wohnraumförderung 2023

## Neubau von Gruppenwohnungen (Clusterwohnungen)

### Ziel

Verbesserung des Wohnungsangebotes für alle Wohnungsuchenden, insbesondere für ältere, pflegebedürftige Menschen, Auszubildende und Studierende, Menschen mit Behinderungen, und für besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen. Ein selbstbestimmtes Wohnen zur Miete sowie eine individuelle Pflege oder Betreuung durch ambulante Dienste ihrer Wahl soll ermöglicht werden.

### Antragsberechtigt sind

Investor\*innen oder Bauherr\*innen mit der erforderlichen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

### Gefördert werden

- Für vorwiegend ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen:  
Neubau beziehungsweise Umbau, Ausbau und Erweiterungsmaßnahmen in Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen. Die Wohnungsgröße für eine Person darf 35 Quadratmeter nicht unterschreiten. Durch die Maßnahmen werden Gruppenwohnungen neu geschaffen, in denen 3 bis 12 Personen selbstbestimmt zur Miete wohnen. Die Wohnungen sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen.
- Für Studierende und Auszubildende:  
Appartements ab 24 Quadratmeter sind möglich, wenn diese mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar ist.  
Außerdem können an Hochschulstandorten die Neuschaffung und Modernisierung von studentischen Wohnheimplätzen nach Maßgabe der Nr. 6 Wohnraumförderbestimmungen gefördert werden (s. auch Voraussetzung für Studierende und Auszubildende).

### Art und Höhe der Förderung

Einkommensgruppe A: Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG

Einkommensgruppe B: Personen mit einem Einkommen bis 40 Prozent über der Grenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG.

Eine Mischung der Einkommensgruppen ist nicht möglich.

### Baudarlehen

	<b>Einkommensgruppe A</b>	<b>Einkommensgruppe B</b>
Neubau, Neuschaffung, Umbau, Ausbau, Erweiterung	3.390 Euro je Quadratmeter	2.250 Euro je Quadratmeter

### **Zusatzdarlehen sind möglich, für**

#### Standortbedingte Maßnahmen

- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, zum standortbedingten Lärmschutz oder zu Gründungsmaßnahmen
- Sicherungsmaßnahmen (zum Beispiel Schutz von bestehenden Bauwerken, Bauteilen und Versorgungsleitungen)
- Beseitigung umweltgefährdender Stoffe (zum Beispiel Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen)
- Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen (Sanieren belasteter oder kontaminierter Böden)
- Abbrucharbeiten (Abbruch aufstehender Bausubstanz, Beseitigung von Fundamenten, Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen)

75 % dieser Mehrkosten sind förderfähig, maximal jedoch 25.000 Euro je geförderter Wohnung.

- **Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**  
Zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünungen und Errichtung von Quartiers- oder Bolzplätzen.  
75 % dieser Mehrkosten sind förderfähig, maximal jedoch 11.500 Euro je geförderter Wohnung.
- **Energieeffizienz**
  - Einhaltung BEG Effizienzhaus 40 Standard: 300 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche
  - Netto-Null-Standard: 450 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche  
Dieser Standard bedeutet, dass der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird.
- **Bauen mit Holz**  
1,30 Euro je Kilogramm Holz, bis zu 17.000 Euro je geförderter Wohneinheit.  
Das Bauvorhaben muss einen deutlich nachgewiesenen Anteil an Holz aufweisen (zum Beispiel bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden), fest im Gebäude verbaut sein und aus nachhaltigen Quellen stammen. Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle
- **Mehr an barrierefreiem Wohnen**
  - 12.000 Euro je Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung
  - 2.000 Euro je elektrisch bedienbarer Tür
  - 3.500 Euro je elektrisch bedienbarer Haus-, Eingangs- und Brandschutztür
  - 1.500 Euro für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich
  - 6.000 Euro für jede rollstuhlgerechte und unterfahrbare Küche
- **Städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten**  
Für Gebäude, die von besonderem städtebaulichen Wert oder ein Denkmal sind oder in einem Denkmalsbereich liegen, ist eine Förderung von bis zu 800 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche möglich.

- Mieteinfamilienhäuser  
15.000 Euro je gefördertem Haus

- Neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften  
Für die Mehrkosten des Baus genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60 000 Euro pro geförderter Wohnung gewährt werden. Dies gilt für die ersten fünf Projekte in einem Zeitraum bis höchstens zehn Jahre, ab dem ersten mit Fördermitteln der Wohnraumförderung realisierten Projekt.

- Planungswettbewerbe gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)  
Durchführung von Wettbewerbsverfahren in Höhe von 400 Euro je geförderter Wohnung.  
Städtebauliche Wettbewerbe in Höhe von 1.600 Euro je geförderter Wohnung.

- Besondere Brandschutzmaßnahmen  
Bis zu 5.750 Euro je Appartement der Gruppenwohnung

### **Zweckbindung**

25 oder 30 Jahre

### **Tilgungsnachlass**

- 35 Prozent auf die Grunddarlehen bei 25 Jahre Zweckbindung
- 40 Prozent auf die Grunddarlehen bei 30 Jahre Zweckbindung
- 50 Prozent für alle Zusatzdarlehen

### **Darlehenskonditionen**

- 0,0 Prozent Zinsen für die ersten 5 Jahre der Bindung
- 0,5 Prozent für die Dauer der Zweckbindung
- marktübliche Verzinsung nach Ablauf der Zweckbindung
- 1,0% Tilgung (auf Antrag 2,0% oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung)
- 0,5% jährlicher Verwaltungskostenbeitrag vom Restkapital an die NRW.Bank
- 0,4% des bewilligten Darlehens als Bearbeitungsgebühr an die Stadt Köln

### **Wesentliche Bedingungen**

- Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat
- angemessen große Individualbereiche für jede Person und Flächen zur gemeinsamen Nutzung
- Schließung Mietvertrag mit jeder Person über den individuellen Wohnbereich einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen
- Für die Erstausstattung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume kann ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich je Appartement beantragt werden.
- Gruppenwohnungen sollen möglichst in Gebäude mit Mietwohnungen integriert werden und in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein.
- In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen
- Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 20 Quadratmetern nicht unterschreiten
- Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden.

- Die förderfähige und mietrelevante Fläche beträgt pro Person bis zu 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche zuzüglich Flächenmehrbedarf für rollstuhlnutzende Personen

### **Darlehenskonditionen**

- 0,0 Prozent Zinsen (für die ersten 15 Jahre der Bindung, danach 0,5 Prozent für die Dauer der Bindung)
- Nach Ablauf der Bindung: Marktübliche Verzinsung
- 1,0 Prozent Tilgung (auf Antrag 2,0 Prozent)
- 0,5 Prozent jährlicher Verwaltungskostenbeitrag (berechnet vom jeweiligen Restkapital)
- 0,4 Prozent Bearbeitungsgebühr

Es kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von **35 Prozent** oder ein Tilgungsnachlass in Höhe von **40 Prozent** bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren des Darlehensgrundbetrages beantragt werden.

Für die Zusatzdarlehen kann ein Tilgungsnachlass von **50 Prozent** beantragt werden. Für alle Zusatzdarlehen gelten 50 Prozent Tilgungsnachlass

### **Miete**

- Einkommensgruppe A: 7,10 Euro je Quadratmeter monatlich
- Einkommensgruppe B: 8,00 Euro je Quadratmeter monatlich
- Eine Erhöhung um 0,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und monatlich bei Erreichen des BEG Effizienzhaus 40 Standard ist möglich
- Eine Erhöhung um 0,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und monatlich bei Erreichen des Netto-Null-Standards ist möglich
- Zulässige Mieterhöhung ab Erteilung der Förderzusage 1,7 % jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete
- Eine Zwischenvermietung an einen Verein oder karitativen Träger ist nur dann zulässig, wenn die Verpflichtungen der Förderzusage vollständig übertragen werden.

### **Belegungsrechte**

Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Bestandshalterin oder der Bestandshalter die berechtigten Mieterinnen und Mieter selbst auswählt.

### **Rechtliche Grundlagen**

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW),  
Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB 2023), Wohnflächenverordnung (WoFIV)

## **Information und Beratung**

Amt für Wohnungswesen, Am Kabellager 11, 51063 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.nrw.bank.de](http://www.nrw.bank.de)

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