

# Öffentliche Wohnraumförderung 2023

Neuschaffung von Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern, zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen und Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden

## Ziel

Schaffung von Wohnraum in der öffentlichen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Senior\*innen, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte, Studierende und Alleinerziehende. Klimaziele und Klimaschutz sind Schwerpunkte der Förderung.

## Antragsberechtigt sind

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

## Gefördert werden

Mietwohnungen, Gemeinschafts- und Infrastrukturräume. Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen sind bedingt auch 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)

Wohnungsgröße	Grunddarlehen
mindestens 35 Quadratmeter	3.3950 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	Grunddarlehen
mindestens 35 Quadratmeter	2.250 Euro je Quadratmeter maximal

## 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 Beseitigung 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 eigenerzeugte 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

- Für 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

### **Tilgungsnachlass**

- Auf die Grunddarlehen ist bei einer 25-jährigen Zinsbindung ein Tilgungsnachlass von 35 Prozent und bei einer 30-jährigen Zinsbindung ein Tilgungsnachlass von 40 Prozent möglich
- Für alle Zusatzdarlehen beträgt der Tilgungsnachlass 50 Prozent

### **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**

- BEG-Standard „Effizienzhaus 55“
- Bau- oder Erbbaugrundstück
- 10% Eigenleistung (bezahltes Grundstück zählt nicht als Eigenleistung)
- Standortqualität
- nicht mehr als sechs Geschosse
- positive Bonitätsentscheidung der NRW.Bank
- Bau- und Vertragsausführungsbeginn vor Bewilligung nur mit Zustimmung der Stadt Köln (der Abschluss von der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- und Lieferungsverträgen ist kein Vorhabenbeginn)
- Ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten
- alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein
- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften
- Bei Neuschaffung durch Änderung muss die Höhe der Baukosten inkl. Baunebenkosten, mindestens 750 €/qm Wohnfläche betragen
- wählbare Zweckbindungsdauer: 25 oder 30 Jahre, keine Verkürzung durch vorzeitige Darlehensrückzahlung.

### **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

### **Belegungsrechte**

Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Bestandshalterin oder der Bestandshalter die berechtigten Mieter\*innen selbst auswählt.

## **Rechtliche Grundlagen**

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

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

NRW.BANK; Bereich Wohnraumförderung, siehe [NRW.Bank](http://NRW.Bank)