

Soziale Wohnraumförderung 2021

Gruppenwohnungen vorwiegend für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen sowie für Studierende und Auszubildende

Ziel

Verbesserung des Wohnungsangebotes vor allem für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulant betreute Gruppen) sowie für Studierende und Auszubildende. Älteren, pflegebedürftigen oder behinderten Mieterinnen und Mietern soll ein selbstbestimmtes Wohnen sowie eine individuelle Pflege oder Betreuung durch ambulante Dienste ihrer Wahl ermöglicht werden.

Antragsberechtigt sind

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

Gefördert werden

- Für vorwiegend ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen:
Neubau beziehungsweise Umbau, Ausbau und Erweiterungsmaßnahmen in Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienten. 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:
Formen des gemeinschaftlichen Wohnens der studentischen Zielgruppe und Wohnungen für Alleinstehende oder Paare. Dabei werden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 Quadratmeter Wohnfläche zugelassen.
Außerdem können an Hochschulstandorten die Neuschaffung und Modernisierung von studentischen Wohnheimplätzen nach Maßgabe der Nr. 6 Wohnraumförderungsbestimmungen gefördert werden.
Anträge zur Förderung von Wohnheimprojekten und Wohnungen für die Zielgruppe Studierende und Auszubildende sind dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln jeweils zeitnah zur Beratung und Zustimmung vorzulegen. Zur Überprüfung der Qualitätskriterien werden zusätzlich ein Nutzungskonzept, Pläne und Ansichten benötigt.

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% über der Grenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum, WFNG.

Baudarlehen

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Neubau, Neuschaffung, Umbau, Ausbau, Erweiterung	2.460 Euro je Quadratmeter	1.630 Euro je Quadratmeter

Zusatzdarlehen

Darlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten

50 % der Herstellungskosten bei Verbesserung des Wohnumfelds (zum Beispiel Quartiersplätze oder Sinnesgärten), Nahmobilitätsangebote und Klimaanpassung (zum Beispiel Dach- oder Fassadenbegrünung). Maximal 500 Euro je Quadratmeter gestalteter Fläche.

Darlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen

7.000 € pauschal für Wohnraum für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung, eine Erhöhung für besondere Ausstattung, zum Beispiel für elektrisch bedienbare Türen und Türen mit Nullschwelle, ist möglich

Darlehen für städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten (nur bei Neuschaffung, Umbau, Ausbau, Erweiterung)

Bis zu 600 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche.

Darlehen bei baulichem Mehraufwand infolge von Brandschutzauflagen

Bis zu 5.000 Euro je Appartement

Darlehen für standortbedingte Mehrkosten

75% der förderfähigen Kosten, maximal 20.000 Euro je Appartement

Darlehen für Bauen mit Holz

0,80 Euro je Kilogramm Holz, maximal 15 000 Euro je Wohneinheit

Belegung und Zweckbindung

Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur der Einkommensgruppe B

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%)
- 0,5% jährlicher Verwaltungskostenbeitrag (berechnet vom jeweiligen Restkapital)
- 0,4% Bearbeitungsgebühr

Es kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von **25%** oder ein Tilgungsnachlass in Höhe von **30%** bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren des Darlehensgrundbetrages beantragt werden. Für die Zusatzdarlehen kann ein Tilgungsnachlass von **50%** beantragt werden.

Wesentliche Bedingungen

- Bau- oder Erbbaugrundstück
- 20% Eigenleistung
- Positive Bonitätsentscheidung der NRW.Bank
- Standortqualität
- Das Förderobjekt darf nicht mehr als sieben Geschosse haben
- Kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung
- Zweckbindung 20,25 oder 30 Jahre
- Ein Nutzungskonzept ist vorzulegen und – bei Gruppenwohnungen für die Zielgruppe des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) - mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen. Es darf sich nicht um ein Heim, sondern ausschließlich um Wohnen mit ambulanter Betreuung handeln.
- Die Höchstwohnfläche beträgt 50 Quadratmeter pro Person.
- Die individuellen Wohnbereiche sind mit eigener Kochzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten. Gruppenwohnungen mit bis zu vier Appartements können ohne eigene Küchenzeile geplant werden, sofern Anschlüsse vorgehalten und eine Küchenzeile nachrüstbar ist.

Miete

- Einkommensgruppe A: maximal 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zuzüglich Betriebskosten
- Einkommensgruppe B: maximal 7,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zuzüglich Betriebskosten
- Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um jeweils 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich
- Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung (zum Beispiel Contracting-Vertrag) nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, reduziert sich die Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
- Zulässige Mieterhöhung: 1,5% jährlich, ausgehend von der Bewilligungsmiete

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

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, siehe www.mhkbw.nrw.de