



## Soziale Wohnraumförderung 2021

Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern durch

- Neubau
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
- Änderung von bestehenden Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

<b>Ziel:</b>	Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Senioren, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende.	
<b>Antragsberechtigigt:</b>	Investor*innen mit der erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit	
<b>Gefördert werden:</b>	Mietwohnungen (Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen)	
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Bei Belegung mit Mietern der <b>Einkommensgruppe A</b> (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)	
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b>
	Mindestgröße 35 qm	2.460 € je qm
	Bei Belegung mit Mietern der <b>Einkommensgruppe B</b> (= Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40 % über die Grenzen des § 13 WFNG hinaus)	
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b>
	Mindestgröße 35 qm	1.630 € je qm
	<p><b>Zusatzdarlehen u. a. für:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passivhausstandard von 150 € je qm Wohnfläche</li> <li>- Mieteinfamilienhäuser von 10.000 € je Haus</li> <li>- für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (z.B. 7.000 € pauschal für Wohnraum für Rollstuhlnutzer oder Menschen mit Schwerbehinderung, Erhöhung für besondere Ausstattung z.B. Türen mit Nullschwelle und elektrisch bedienbare Türen möglich)</li> <li>- Bauen mit Holz maximal 15.000 € je Wohneinheit</li> </ul> <p>Weitere Zusatzdarlehen, zum Beispiel standortbedingte Mehrkosten und besondere Wohnumfeldqualitäten (z.B. Quartiersplätze, Dach- oder Fassadenbegrünungen, Nahmobilität) sind möglich. Ein <b>Tilgungsnachlass</b> von <b>25%</b> des Darlehensgrundbetrages (<b>30%</b> bei einer Belegungsdauer von 30 Jahren) kann beantragt werden. Für die Zusatzdarlehen gibt es <b>50%</b> Tilgungsnachlass. Bei Neuschaffung durch Änderung wird das Baudarlehen auf die Höhe der Baukosten inkl. Baunebenkosten begrenzt. Es muss ein <b>Kostenaufwand von mindestens 700 €/qm</b> Wohnfläche entstehen.</p>	
<b>Darlehenskonditionen:</b>	<p><b>Zinsen</b> 0,00 (für die die ersten 15 Jahre der Bindung, danach 0,5%), nach Ablauf der Bindung: marktübliche Verzinsung</p> <p><b>Tilgung</b> 1,0% (auf Antrag: 2% oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung)</p> <p><b>Verwaltungskostenbeitrag</b> 0,5% jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital)</p> <p><b>Bearbeitungsgebühr</b> 0,4% der Darlehenssumme</p>	
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau- oder Erbbaugrundstück; 20% Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als sieben Geschosse, positive Bonitätsentscheidung der NRW.Bank, kein Baubeginn und keine der Ausführung zuzurechnende Auftragsvergaben vor Bewilligung. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden, alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein, kein Wohnraum im Souterrain.</li> <li>- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften</li> <li>- Vorbehalt für Mieterhaushalte mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B bis 40% über die Einkommensgrenze.</li> <li>- Zweckbindung 20, 25 oder 30 Jahre – die vorzeitige Darlehensrückzahlung verkürzt <b>nicht</b> die Bindungsdauer</li> </ul>	
<b>Miete:</b>	<p>Einkommensgruppe A: 7,00 €/qm/mtl. Einkommensgruppe B: 7,80 €/qm/mtl. Bei Erreichen des Passivhausstandards Erhöhung um 0,30 €/qm/mtl., bei Wärme-Contractingverträgen Reduzierung um 0,20 €/qm/mtl. Zulässige Mieterhöhung: 1,5% jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete</p>	
<b>Belegungsrechte</b>	Einkommensgruppe A+B: 20, 25 oder 30 Jahre, derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach der Investor das Besetzungsrecht innehat.	
<b>Rechtl. Grundlagen</b>	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB), Wohnflächenverordnung (WoFIV)	
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen Ottmar-Pohl-Platz 1 51103 Köln	Verwaltung: Herr Niederstein, Tel. 0221 / 221-24276 Technik: Frau Bartels, Tel. 0221 / 221-25179
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	<p>NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung <a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a></p> <p>Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen <a href="http://www.mhkgb.nrw.de">www.mhkgb.nrw.de</a></p>	