



Wohnraumförderung

Gruppenwohnungen (Mietniveau 4)

Zielgruppe	Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat. Diese müssen über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen. Es gelten die für die Förderung von Mietwohnungen (Nummer 2, „FRLöffentl.Wohnen nrw 2025“) maßgeblichen Bestimmungen , soweit im Folgenden nichts Abweichendes geregelt ist.
Ziel	Verbesserung des Wohnungsangebotes für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulant betreute Gruppen) sowie besonders schutzbedürftige, vulnerable Personengruppen die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verloren haben. Den Mieter*innen soll ein selbstbestimmtes Wohnen zur Miete sowie eine individuelle Pflege oder Betreuung durch ambulante Dienste ihrer Wahl ermöglicht werden.
Antragsberechtigigt	Investor*innen / Bauherren mit erforderlicher Eignung / Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
Allgemeine Fördervoraussetzungen	Die Fördervoraussetzungen für die oben aufgeführten Zielgruppen ergeben sich aus den Bestimmungen der Nummer 2.4 „FRLöffentl.Wohnen nrw 2025“ unter Berücksichtigung der speziellen Regelungen für Gruppenwohnungen. Für Menschen mit Behinderungen, Ältere und pflegebedürftige Menschen sind zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 686) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG DVO) einzuhalten.
Wohnqualitäten/ Grundrisse	Die Individualbereiche sind mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad mit Toilette auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern wegen der Bewohnerstruktur von einer Küchenzeile in den Individualbereichen abgesehen werden soll, muss für eine nachhaltige Vermietbarkeit die Nachrüstbarkeit einer Küchenzeile gegeben sein. Die Gemeinschaftsflächen sind mindestens mit einer Gemeinschaftsküche und einem Essplatz für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe auszustatten. Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein. Zur förderfähigen Gemeinschaftsfläche zählt auch ein Gästezimmer, soweit es ausschließlich für Besucherinnen und Besucher von Mieterinnen und Mietern genutzt wird, sowie ein Zimmer für Betreuerinnen und Betreuer, die Unterstützungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter erbringen. Das Zimmer darf die Größe der Individualzimmer nicht überschreiten und soll so geplant werden, dass es als Individualzimmer für eine Mieterin oder einen Mieter genutzt werden kann, sofern kein Bedarf mehr für eine Nutzung durch eine Betreuerin oder einen Betreuer besteht. Ein angemessen großer Freisitz ist vordem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

Förderdarlehen

Baudarlehen

Einkommensgruppe A	3.350 € / qm
Einkommensgruppe B	2.290 € / qm

Zusatzdarlehen

Für BEG Standard "Effizienzhaus40"	300 €/ qm förderfähige Wohnfläche
Bei „Null-Netto-Standard“ „Mehr an barrierefreiem Wohnen“ für besondere Ausstattungsmerkmale:	450 €/ qm förderfähige Wohnfläche Elektrisch bedienbare Tür in Höhe von 2.000 € je Tür in der Wohnung; 3.500 € je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutztür
für rollstuhlnutzende oder Menschen mit Behinderung:	<ul style="list-style-type: none">• 15.000 € je Wohnung, wenn die Wohnung für diesen Personenkreis vorbehalten wird.• Dieses Darlehen erhöht sich für jede Nullschwellentür zum Freibereich um 1.500 € und für eine rollstuhlgerechte unterfahrbare Einbauküche um 8.000 €
Gebäudebedingte Mehrkosten	Bis zu 800 € / qm für städtebaulich und gebäudebedingte Mehrkosten (z.B. Denkmal)
Klimaanpassung / Wohnumfeld-qualitäten (z.B. Zisternen, Nahmobilität, Dach- und Fassadenbegrünung)	Bis zu 75 % der Herstellungskosten; max. 11.500 € / pro geförderte Wohnung
Bauen mit Holz	1,30 € pro Kilogramm zertifiziertes Holz (PEFC oder FSC); max. 17.000 € pro geförderte Wohnung
Besondere Brandschutzmaßnahmen	5.750 € pro Apartment für zusätzlich entstehende Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung von Brandschutzanforderungen

Miete

Einkommensgruppe A	max. 7,25 € / qm / mtl. zzgl. Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung: 2,0 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete)
Einkommensgruppe B	max. 8,40 € / qm / mtl. zzgl. Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung 2,0 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete)

Für die Erstausrüstung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein **Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 Euro monatlich** je Individualbereich erhoben werden. Die **Miete für die Gemeinschaftsfläche** ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Dabei ist die maximale Belegung zu Grunde zu legen.

Darlehenskonditionen

0,0 % Zinsen für die Dauer von 5 Jahren, danach 0,5 % Zinsen (nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung)
1,0 % Tilgung, 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag (auf Restvaluta)
Tilgungsnachlass auf Antrag:

- 30 % auf Grunddarlehen bei 25 Jahren Bindung
- 35 % auf Grunddarlehen bei 30 Jahren Bindung
- 50 % auf bestimmte Zusatzdarlehen

Auf Antrag 5 freie Tilgungsjahre (die eingesparte Tilgung verteilt sich auf die verbleibenden 15 – 25 Jahre Zweckbindungszeit)

**Wesentliche
Bedingungen**

- Bau- oder Erbbaugrundstück
- 10 % Eigenleistung
- Standortqualität / Nicht mehr als 4 Vollgeschosse
- Bonität etc./ kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung
- Zweckbindung 25 Jahre oder 30 Jahre
-

In einem Nutzungskonzept sind sowohl Planung für eine nachhaltige Nutzung bei veränderter Belegung als auch Art und Umfang der gegebenenfalls angebotenen Betreuung darzustellen.

Bei Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung sowie durch Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse müssen mindestens Baukosten in Höhe von 750 € je qm Wohnfläche entstehen. Bei allen baulichen Anforderungen sind bei Wohngemeinschaften die Bestimmungen nach dem WTG einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Förderrichtlinie öffentliches Wohnen NRW, Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) Wohnflächenverordnung (WoFIV), Betriebskostenverordnung (BetrKV), BGB



Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
wohnraumfoerderung@mail.aachen.de, Tel.: 0241 432 56308

StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung
wohnraumfoerderung@staederegion-aachen.de, Tel.: 0241 51980