



Wohnraumförderung

Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern

Ziel Der Verfügungsberechtigte räumt der Stadt Aachen für die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht der Mieter für die geförderten Wohnungen ein. Die Höchstmiete ist vorgeschrieben und Bestandteil der vertraglichen Verpflichtung.

Antragsberechtigt Investor*innen / Bauherren mit der erforderlichen Eignung / Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Gefördert wird Gefördert wird die Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (§ 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW) von

1. Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
2. bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),
3. Gemeinschaftsräumen und
4. Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume).

Ein wesentlicher Bauaufwand nach § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW liegt vor, wenn die auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: II. BV) zu ermittelnden Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist nur möglich, wenn die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Eigentümerin oder Eigentümer aller geförderten Wohnungen eines Gebäudes wird.

Die Belegung hat mit Mieter*innen der **Einkommensgruppe A und B** gem. § 13 WFNG NRW - in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Aachen (FB 56 Wohnen, Soziales und Integration) zu erfolgen.

Art und Umfang der Förderung

Höhe der Förderung
Mietkategorie M 4/ Aachen
WBS A /WBS B

Bei einer Wohnungsgröße ab 35 qm:
3.350 € pro qm / 2290 € pro qm

Zusatzdarlehen
Mieteinfamilienhäuser

25.000 € (eigenheimähnlich, familienfreundliche Bauform mit dazugehörigem Garten oder Grünflächenanteil)

BEG Effizienzhaus 40 Standard
Netto-Null-Standard

300 € / qm förderfähiger Wohnfläche
450 € / qm förderfähiger Wohnfläche
wenn öffentlich-geförderten Gebäude so errichtet werden, dass sie den BEG Effizienzhaus 40 Standard einhalten oder der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der öffentlich-

geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird (Netto-Null-Standard),

„Mehr an barrierefreiem Wohnen“

Für besondere Ausstattungsmerkmale:

- elektrisch bedienbare Tür von 2.000 € je Tür in der Wohnung, 3.500 € je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutztür
- für rollstuhlnutzende oder Menschen mit Behinderung von 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 rollstuhlgerechte unterfahrbare Einbauküche um 8.000 €

Städtebaulich und gebäudebedingte Mehrkosten (z.B. Denkmal) Wohnumfeldqualitäten / Klimamaßnahmen

800 € / qm

Bis zu 75 % der Herstellungskosten; max. 11.500 € pro geförderter Wohnung (Quartiersplätze, Dach- und Fassadenbegrünung, Rigolen, Retentionsflächen, Zisternen)

Bauen mit Holz

1,30 € pro Kilogramm zertifizierte Holz (PEFC oder FSC); max. 17.000 € je Wohnung

Neu gegründete, bewohner*innengetragene Wohnungsgenossenschaften Planungswettbewerbe

Pauschal 60.000 € je Wohnung

400 € pro geförderter Wohnung im städtebaulichen Wettbewerb und 1.600 € pro geförderter Wohnung bei hochbaulichen Wettbewerben

Standortbedingte Mehrkosten

Siehe separates Merkblatt

Miete

Einkommensgruppe A

7,25 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten
Zulässige Mieterhöhung: 2,0 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete)

Einkommensgruppe B

8,40 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten
Zulässige Mieterhöhung: 2,0 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete)

Belegungsbindung

Einkommensgruppe A und B

25 Jahre oder 30 Jahre

Darlehenskonditionen

- 0,0 % Zinsen für die Dauer von 5 Jahren, danach 0,5 % Zinsen, nach Ablauf der Bindung marktübliche Verzinsung
- 1,0 % Tilgung, 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag (auf der Restvaluta / in den ersten 2 Jahren fallen keine Verwaltungsgebühren an)
- Tilgungsnachlass auf Antrag: ca. 25 % auf Grunddarlehen /ca. 50 % auf Zusatzdarlehen
- auf Antrag 5 freie Tilgungsjahre (die eingesparte Tilgung verteilt sich auf die verbleibenden Jahre der Bindungszeit)

Wesentliche Bedingungen

- Bau- oder Erbpachtgrundstück
- 10 % Eigenleistung / Bonität
- Standortqualität gem. Rechtsgrundlagen



- nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss
- kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Förderzusage / Ausnahmen sind möglich
- Vorbehalt für Mieter*innen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 (1) WFNG NRW (bzw. 40 % darüber hinaus)
- Zweckbindung 25 Jahre oder 30 Jahre
- Energetischer Standard gem. aktueller Förderbedingungen

Rechtliche Grundlage Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Wohnraumförderungsbestimmungen (FRL öffentl. Wohnen NRW 2025), Wohnflächenverordnung (WoFIV), Betriebskostenverordnung, BGB



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

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