



# Wohnraumförderung

## Voraussetzungen / städtebauliche Qualitäten

**Allgemeine Voraussetzungen** Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er nachhaltig an die begünstigte Zielgruppe vermietet werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauvorhaben in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu realisieren ist. Sollen in einem Gebäude neben öffentlich-geförderten Wohnungen auch nicht öffentlich geförderte Wohnungen oder Gewerberäume erstellt werden, muss auch insoweit die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert sein. Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich-geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

**Geschossigkeit Mietkategorie M4 /Aachen** Öffentlich geförderte Gebäude sollen nicht mehr als vier Vollgeschosse haben. Abweichend zu Satz 1 kann unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur auch eine höhere Geschosszahl zugelassen werden.

**Stabile Bewohnerstrukturen** Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW ist eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass

1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,
2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und
3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen

mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. Die Bewilligungsbehörde kann begründete Abweichungen von den Vorgaben zulassen. Bei Baumaßnahmen bis insgesamt 99 Wohnungen kann die Bewilligungsbehörde im eigenen Ermessen begründete Abweichungen von den Vorgaben zulassen.

**Adressbildung** Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind. Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (§ 3 der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW). Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und bei mehr als vier Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften. Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden.

**Grünflächen / Wohnumfeld** Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird. Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 Prozent der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird.

<b>Wohnqualität</b>	<p>Förderfähig sind nur Wohnungen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die nach Wohnfläche und Zimmerzahl dem von der Bewilligungsbehörde festgestellten örtlichen Bedarf entsprechen,</li> <li>2. die zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet sind,</li> <li>3. deren Gesamtwohnfläche 35 Quadratmeter nicht unterschreitet,</li> <li>4. die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind,</li> <li>5. die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben und</li> <li>6. bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.</li> </ol>
<b>Energetische Mindestanforderungen</b>	<p>Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. Die Installation von eigenständig mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln wird nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie nicht gefördert. Abweichend gelten bei der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung (§ 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW) die Anforderungen nach Nummer 4.4.4 entsprechend.</p>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<p>Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Förderrichtlinie öffentliches Wohnen NRW 2025, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Betriebskostenverordnung (BetrKV), BGB</p>



Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  
[wohnraumfoerderung@mail.aachen.de](mailto:wohnraumfoerderung@mail.aachen.de), Tel.: 0241 432 56308

StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung  
[wohnraumfoerderung@staederegion-aachen.de](mailto:wohnraumfoerderung@staederegion-aachen.de), Tel.: 0241 51980