



Merkblatt Fördervoraussetzungen Gruppenwohnungen

Durch zinsverbilligte Darlehen und Tilgungsnachlässe sollen Wohnangebote neuen Typs, sog. Gruppenwohnungen, für alle Wohnungssuchenden, insbesondere für Auszubildende, Studierende, ältere, pflegebedürftige Menschen oder für Menschen mit Behinderungen gefördert werden.

Förderobjekte

In diesen Gruppenwohnungen sollen maximal 12 Personen, die jeweils die gesetzliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 40% überschreiten, **selbstbestimmt** zur Miete wohnen und evtl. erforderliche Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können. Für die Wohnungen ist ein **Nutzungskonzept** zu erstellen und ggfls. mit der Heimaufsicht abzustimmen.

Verbot des vorzeitigen Baubeginns

Eine Förderung kann grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Baubeginn erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgt. Nicht unter das Verbot des vorzeitigen Baubeginns fallen Planung, Bodenuntersuchungen und Grunderwerb sowie standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 WFB.

Eigenleistungen

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist eine Eigenleistung von mindestens 20 % zu erbringen.

Fremdmittel

Folgende Fremdmittelbedingungen sind einzuhalten:

- Unkündbar für Gläubigerin oder Gläubiger während der vollen Laufzeit
- Gleichbleibender Zins für mindestens 10 Jahre
- Mindesttilgung 1% des Ursprungskapitals

Bauliche Voraussetzungen

Auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes sollen die Grundrisse so geschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnungen gewährleistet wird.

Die Wohnungen sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude und in der näheren Umgebung sollen nicht mehr als 30 Personen in Gruppenwohnungen wohnen. Die Wohnflächenobergrenze beträgt 50 m² pro Person einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer. Individuelle Wohnbereiche und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sollen vorhanden sein.



Die individuellen Wohnbereiche sind als Appartements mit eigener Kochzeile und eigenem Bad mit WC auszugestalten. Gruppenwohnungen mit bis zu 4 Appartements können ohne eigene Kochzeile geplant werden, wenn die notwendigen Küchenanschlüsse vorgehalten werden und jeweils eine Küchenzeile nachgerüstet werden kann. Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum zusammengefasst werden.

Berechtigter Personenkreis

Appartements innerhalb einer Gruppenwohnung können wahlweise für Personen der Einkommensgruppe A (Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenze) oder B (Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze um bis zu 40%) vorbehalten werden.

Miet- und Belegungsbindung

Vom Objekteigentümer sind Miet- und Belegungsbindungen einzuhalten. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist wählbar und beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen 20, 25 oder 30 Jahre.

Die Zinsvergünstigung ist auf den gewählten Zeitraum beschränkt.

Bewilligungsmiete

Die Höhe der Bewilligungsmiete ist abhängig davon, in welche Mietniveaokategorie die Stadt/Gemeinde, in der das Objekt errichtet wird, eingestuft ist. Die Kommunen des Kreises Kleve gehören zu den Mietniveaokategorien M 2 bzw. M 3.

Es gelten folgende Bewilligungsmieten:

Mietniveaokategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	5,90 €/m ²	6,60 €/m ²

Sollte das Objekt als Passivhaus errichtet werden besteht die Möglichkeit, diese Bewilligungsmieten um bis zu 0,30 € zu erhöhen.

Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten und gegebenenfalls eine Betreuungspauschale in Höhe von maximal 40, -- € pro Haushalt monatlich erhoben werden (Wohnungen zur Nutzung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung).

Es ist sicherzustellen, dass bezüglich der ambulanten Betreuung oder Pflege Wahlfreiheit besteht. Eine Koppelung von Pflege- und Betreuungsleistungen mit dem Mietvertrag ist nicht zulässig. Ausnahmen können durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) zugelassen werden.

Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Bei der Berechnung ist die maximale Belegung zugrunde zu legen.

Weitere mietvertragliche Nebenleistungen (z.B. für Einbaumöbel), die für eine besondere Zielgruppe notwendig und angemessen sind, sind nur mit Zustimmung des MHKBG NRW möglich.

Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete möglich. Bei mittelbarer Belegung kann die Bewilligungsbehörde eine für die Mieter/innen tragbare Mieterhöhung zulassen.



Art und Höhe der Darlehen

Grunddarlehen

Die Förderung erfolgt in Form von Darlehen pro m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche

Mietniveaokategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	2.180 €/m ²	1.320 €/m ²

Zusatzdarlehen

- **Bauen mit Holz**

Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz aus nachhaltigen Quellen in Höhe von 0,80 € je Kilogramm Holz, maximal 15.000 € je Wohneinheit (hierzu rechnen nicht Holzfußböden, Türen, Möbel, Dachstuhl)

- **Besondere Wohnumfeldqualitäten**

Zusatzdarlehen für Herstellungskosten von Außenanlagen zugunsten demenziell Erkrankter sowie für die Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes (z.B. Sinnesgärten, Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze, Bewegungsfelder) oder Klimaanpassung (Dach-/Fassadenbegrünung) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 50 % der Herstellungskosten bis max. 500,00 € je m² gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden.

Für die Schaffung von barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten (z.B. Carsharing, Abstellanlage für (Lasten-) Fahrräder, Elektro-Ladestation, Kinderwagen oder Rollatoren) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 50 % der Herstellungskosten bis max. 500 € je m² gestaltete Grundstücksfläche gewährt werden, wenn der in der Baugenehmigung festgesetzte Stellplatzschlüssel max. 0,5 pro geförderter Wohnung beträgt.

- **Standortbedingte Mehrkosten**

Für die Aufbereitung von Brachflächen können 75 % der förderfähigen Kosten, max. 20.000 € je geförderter Wohnung gewährt werden.

- **Städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten**

Es kann ein Zusatzdarlehen bis zu 600 € je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

- **Passivhäuser**

Für Mietwohnungen mit Passivhausstandard wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 150,00 € Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

- **Mehr an barrierefreiem Wohnen**

Zusatzdarlehen können gewährt werden

- für elektrisch bedienbare Türen: 1.500 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Hauseingangstür, Wohnungseingangstür: 3.000 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Brandschutztür: 3.000 €/Tür

Der Bau von Wohnungen für Rollstuhlnutzer oder Menschen mit Schwerbehinderung wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 7.000,00 pro Wohnung gefördert.

Voraussetzung ist, dass die Wohnungen einer dieser Personengruppen vorgehalten werden.

Eine Erhöhung des Zusatzdarlehens ist möglich

- für Türen zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) mit Nullschwelle: 1.000 €/Tür,
- für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 5.000 €.



- **Baulicher Mehraufwand infolge von bauordnungsrechtlichen Brandschutzaufgaben**
Für die mit der Umsetzung von Brandschutzaufgaben entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000,00 € je Appartement der Gruppenwohnung gewährt.

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre (= Zeitraum der Zinsbindung)

Darlehensbedingungen

Die Förderung besteht aus zinsgünstigen Darlehen, die im Grundbuch abgesichert werden.

- Die Tilgung beträgt 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Auf Antrag kann die Tilgung in den ersten fünf Jahren ausgesetzt werden. Eine Tilgung von 2 % (ohne Tilgungsaussetzung) ist auf Antrag möglich.
- Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen mit 0 % bis zum Ablauf des 15. Jahres, danach mit 0,5 % p.a. zu verzinsen.
- Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst, sofern keine Bindungsverlängerung beantragt und bewilligt wird.
- Verwaltungskostenbeitrag: laufend 0,5% p.a. des Baudarlehens, berechnet vom jeweiligen Restkapital

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich zu zahlen.

Tilgungsnachlass (=Teilschulderlass)

Auf das Grunddarlehen wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 15 % (Gemeinden mit Mietniveau M1 – M3) gewährt. Der Tilgungsnachlass erhöht sich zusätzlich um 5 % bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren.

Für die Zusatzdarlehen können Tilgungsnachlässe von bis zu max. 50 % gewährt werden.

Bei Antragstellung ist der Tilgungsnachlass mit zu beantragen.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zinsen- und Tilgungsleistungen sowie die laufenden Verwaltungskostenbeiträge werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

Tilgungsnachlass als Eigenkapital

Auf Antrag des Investors kann die NRW.Bank die Anrechnung der gewährten Tilgungsnachlässe in Höhe von bis zu 50 % als Eigenkapitalersatz zulassen.

- **Bitte beachten Sie, dass der Tilgungsnachlass i.d.R. zu versteuern ist.**



Ihre Ansprechpartner in der Kreisverwaltung Kleve

- Frau Becker
Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515
- Frau Thissen
Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

Bei Fragen zu den bautechnischen und energetischen Voraussetzungen wenden Sie sich bitte an:

- Herrn Evers
Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

Kreis Kleve
Die Landrätin
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-0
www.kreis-kleve.de

