



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 oder besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, gefördert werden.

Förderobjekte

Gruppenwohnungen sind Wohneinheiten, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat.

In diesen Gruppenwohnungen sollen drei bis maximal 12 Personen, die jeweils die gesetzliche Einkommensgrenze nicht oder 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, der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind (mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes nicht begonnen werden), Bodenuntersuchungen und Grunderwerb sowie standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 WFB.

Eigenleistungen

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung ist eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten zu erbringen. Zu den Gesamtkosten zählen die noch zu finanzierenden Kosten des Förderobjektes entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12.

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

Die Förderung setzt voraus, dass die Gebäude die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 55 erfüllen.



Dies gilt nicht, wenn

- a) die zu fördernden Gebäude unter Denkmalschutz stehen, oder
- b) die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung erfolgt. Hier gelten mindestens die technischen Anforderungen an das BEG Effizienzhaus 100.

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 förderfähige und mietrelevante Fläche beträgt pro Person bis zu 50 m² Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche zuzüglich eines Flächenmehrbedarfes für rollstuhlnutzende Personen von je 10 m². 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 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	6,00 €/m ²	6,80 €/m ²

Sollte das Objekt im BEG Effizienzhaus 40 Standard errichtet werden besteht die Möglichkeit, diese Bewilligungsmieten um 0,15 € oder bei Netto-Null-Standard um 0,20 € je m² Wohnfläche zu erhöhen.



Neben der Bewilligungsmiete und der Umlage der Betriebskosten darf für allgemeine Unterstützungsleistungen, die der Mieterin oder dem Mieter unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme pauschal in Rechnung gestellt werden, ein Entgelt in Höhe von bis zu 40 € mtl. erhoben werden (Wohnungen zur Nutzung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung).

Darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarungen über die Erbringung von Leistungen der Pflege oder der Betreuung, die einen Bezug zum Mietverhältnis beinhalten, sind unzulässig.

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

Für die Erstausrüstung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume darf ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 € mtl. je Appartement erhoben werden.

Mietsteigerungen sind jedes Jahr ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage um 1,7% bezogen auf die Ausgangsmiete möglich.

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	3.010 €/m ²	1.820 €/m ²

Zusatzdarlehen

- **Bauen mit Holz**
Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz aus nachhaltigen Quellen in Höhe von 1,30 € je Kilogramm Holz, maximal 17.000 € je Wohneinheit (hierzu rechnen nicht Holzfußböden, Türen, Möbel, Dachstuhl)
- **Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten**
(z.B. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Quartiersplatz, Bolzplatz)
Zusatzdarlehen in Höhe von 75 % der summierten Herstellungskosten, max. 11.500 € pro geförderter Wohnung
- **standortbedingte Mehrkosten**
Für die Aufbereitung von Brachflächen können 75 % der förderfähigen Kosten, max. 25.000 € je geförderter Wohnung gewährt werden.
- **Städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten**
Es kann ein Zusatzdarlehen bis zu 800 € je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.
- **Energieeffizienz**
Für Gebäude mit BEG Effizienzhaus 40 Standard kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 300,00 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt werden. Für Gebäude die im Netto-Null-Standard errichtet werden, beträgt das mögliche Zusatzdarlehen 450,00 € je m² förderfähiger Wohnfläche. Der Netto-Null-Standard liegt vor, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) jahresbilanziert vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird.



- **Mehr an barrierefreiem Wohnen**

Zusatzdarlehen können gewährt werden

- für elektrisch bedienbare Türen: 2.000 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Hauseingangstür, Wohnungseingangstür: 3.500 €/Tür
- für elektrisch bedienbare Brandschutztür: 3.500 €/Tür

Der Bau von Wohnungen für Rollstuhlnutzer oder Menschen mit Schwerbehinderung wird auf Antrag mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von pauschal 12.000,00 € 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: 1.500 €/Tür,
- für eine rollstuhlgerichte, unterfahrbare Einbauküche: 6.000 €

- **Baulicher Mehraufwand infolge von bauordnungsrechtlichen Brandschutzauflagen**

Für die mit der Umsetzung von Brandschutzauflagen entstehenden zusätzlichen Kosten bei der Neuschaffung von Gruppenwohnungen wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.750,00 € je Appartement der Gruppenwohnung gewährt.

Mietpreis- und Belegungsbindung

- wahlweise 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 % für 5 Jahre ab Leistungsbeginn, 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 30 % (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. Bitte beachten Sie, dass Tilgungsnachlässe i.d.R. zu versteuern sind.



Ihre Ansprechpartner in der Kreisverwaltung Kleve

- Frau Thissen
Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515
- Frau Paeßens
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
Der Landrat
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-0
www.kreis-kleve.de

