



## Merkmale 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.

### 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 FRL öff Wohnen NRW 2024.

### 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 die Anforderungen an den BEG-Standard Effizienzhaus 100.

Die förderfähige und mietrelevante Fläche beträgt pro Person bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche zuzüglich eines Flächenmehrbedarfes für rollstuhlnutzende Personen von je 10 m<sup>2</sup>. Individuelle Wohnbereiche und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sollen vorhanden sein. Die individuellen Wohnbereiche sind als Apartments mit eigener Kochzeile und eigenem Bad mit WC auszugestalten und sollen eine Mindestgröße von 18 m<sup>2</sup> 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. Ein angemessen großer Freisitz ist vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung oder vor jedem Individualbereich vorzusehen.

#### 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 Mietniveauekategorie die Stadt/Gemeinde, in der das Objekt errichtet wird, eingestuft ist. Die Kommunen des Kreises Kleve gehören zu den Mietniveauekategorien M 2 bzw. M 3.

Es gelten folgende Bewilligungsmieten:

Mietniveauekategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 - M 3	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,55 €/m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erhöhen.

Neben der Bewilligungsmiete und der Umlage der Betriebskosten darf für die Erstausrüstung mit Einbaumöbeln für die Individualbereiche oder Gemeinschaftsräume ein Möblierungszuschlag in Höhe von bis zu 45 € mtl. je Individualbereich erhoben werden.

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 und bemisst sich nach der für die Einkommensgruppe A maßgeblichen Bewilligungsmiete. Bei der Berechnung ist die maximal mögliche Belegung zugrunde zu legen.

Mietsteigerungen sind ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 2 % möglich.

Art und Höhe der Darlehen

#### Grunddarlehen

Die Förderung erfolgt in Form von Darlehen pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gemeinschaftsfläche

Mietniveaokategorie	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 – M 3	3.110 €/m <sup>2</sup>	1.920 €/m <sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 15.000,00 € 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 rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 8.000 €

- **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. Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.Bank den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

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 Venmanns-Strack  
Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

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

- Frau Kerst  
Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

Kreis Kleve  
Der Landrat  
Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve  
Tel.: 02821/85-0  
[www.kreis-kleve.de](http://www.kreis-kleve.de)

