

## **Anlage 7 Förderprogramme für den Kölner Wohnungsbau**

### **A 7.1 Städtische Förderung**

### **A 7.2 Landesförderung**



## **Anlage 7: Förderprogramme für den Kölner Wohnungsbau**

Für viele Bauinteressierte ist hinsichtlich ihrer Entscheidung für ein Bauvorhaben die Frage der Wohnungsbauförderung von Bedeutung. Staatliche Hilfen werden durch den Bund und durch das Land Nordrhein-Westfalen gewährt.

### **A 7.1 Städtische Förderung**

Begleitend zum Wohnungsbauprogramm wird der Kölner Wohnungsbau zusätzlich durch Förderprogramme der Stadt Köln unterstützt. Seitens der Verwaltung wurden hierzu Förderungen zu unterschiedlichsten Themen des Wohnungsbaus aufgelegt bzw. derzeit entwickelt.

Aktuelle Förderprogramme:

- Förderung von Mehrgenerationenwohnprojekten
- Förderung des Studentischen Wohnens
- Sonderstandortprogramm für preiswerte Einfamilienhäuser

Weitere Fördermaßnahmen in der Entwicklung

- Förderung zur Umwandlung von Büro/ Gewerbeflächen zur Wohnnutzung

Aufgrund hoher Neubautätigkeit bei Bürogebäuden in den letzten Jahren in Köln sowie einem umfangreichen Bestand überalterter Bürogebäude, hat sich ein in Köln bisher nicht zu verzeichnender relativ hoher Büroleerstand „aufgebaut“. Die Leerstandsquote veranlasste den Stadtentwicklungsausschuss und den Wirtschaftsausschuss sowie auch Bezirksvertretungen dazu, die Verwaltung zu beauftragen, Umnutzungen von Büro in Wohnen zu prüfen. Es soll ein Gutachten als Pilotstudie zu Rentabilitätsprüfungen, bauliche Umnutzungsentwürfen zu leerstehenden Bürobstandsobjekten erstellt werden. Im Anschluss ist die Förderung eines konkreten Bau-Projektes zur Umwandlung von Büro- und Gewerberäumen in Wohnnutzung vorgesehen.



<b>Soziale Wohnraumförderung</b> <b>Förderung des Studentischen Wohnens</b> <b>(Es handelt sich um ein befristetes Förderprogramm. Die Ausschreibungsfrist endet am 30.09.2007)</b>	
<b>Ziel:</b>	Erweiterung des Wohnungsangebotes für Studenten in Köln.
<b>Antragsberechtigt:</b>	Investoren, Wohnungsgesellschaften und Bauherren von Neubau- bzw. Umbauwohnungen.
<b>Gefördert wird:</b>	Die Vermietung von freifinanzierten oder geförderten Wohnungen ausschließlich an Studenten, die in Köln studieren. Die Nutzungsbindung ist auf 10 Jahre beschränkt. Gefördert werden 1-Personen-Appartements sowie auch größere Wohnungen für Wohngemeinschaften von Studenten.
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	<b>Investitionskostenzuschuss je WE: 4.500 €</b>
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Gefördert werden Wohnungen, die geplant, im Bau oder bereits fertig gestellt sind. Wichtig ist, dass bisher noch keine Vermietung erfolgt sein darf. Vorrangig werden solche Wohnungen gefördert, die in der Nähe von Hochschulstandorten liegen bzw. über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen. Ein weiterer Vorrang gilt Wohnungen mit günstigen Mieten.
<b>Information:</b>	Amt für Wohnungswesen Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln Ansprechpartner: Herr Mack, Tel. 0221-221-25186 Amt für Stadtentwicklung und Statistik Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln Ansprechpartner: Herr Bennewitz, Tel. 0221-221-27078

<b>Sonderstandortprogramm für preiswerte Einfamilienhäuser</b> Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 12.11.1998	
<b>Ziel:</b>	Das Ziel des Sonderstandortprogramms besteht vorrangig darin, Paaren und Familien den Erwerb eines Einfamilienhauses im Stadtgebiet von Köln zu erleichtern, um der Abwanderungstendenz dieser Zielgruppe in das Umland entgegenzuwirken.
<b>Zielgruppe:</b>	Eine Veräußerung erfolgt vorrangig an <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ in Köln wohnende oder arbeitende</li> <li>➤ selbstnutzende Paare und Familien</li> </ul>
<b>Art der Förderung:</b>	Der Rat der Stadt Köln hat am 12.11.1998 ein ‚Sonderstandortprogramm für preiswerte Einfamilienhäuser‘ beschlossen, aufgrund dessen die Stadt Köln eine größere Anzahl von preisgünstigen Baugrundstücken vorwiegend an Bauträger zu den u. g. Konditionen veräußert.  Unabhängig von der Veräußerung von Grundstücken über Bauträger werden auch in Zukunft weiterhin Einzelgrundstücke zum unmittelbaren Erwerb durch Kaufinteressenten im Sonderstandortprogramm angeboten, d. h. zu preisgünstigen Konditionen.
<b>Konditionen:</b>	Die Bauträger haben sich über ein Auswahlverfahren zu qualifizieren; hierbei sind u. a. verbindliche Aussagen zu den Kosten der Aufbauten zu treffen.  Die Bauträger werden verpflichtet, die Grundstücke einschließlich schlüsselfertiger Aufbauten zu einem <u>Festpreis</u> den bei der Stadt Köln registrierten Kaufinteressenten <u>vorrangig</u> anzubieten, soweit diese die Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Programm erfüllen.  Der Festpreis bei Weiterveräußerung an den Enderwerber beinhaltet u. a. den zugrunde gelegten günstigen Grundstückskaufpreis nebst Grunderwerbsnebenkosten des Bauträgers sowie die Kosten für die Aufbauten.  Außerdem haben die Bauträger den Kaufinteressenten eine umfassende Beratung und Betreuung ( Finanzierung etc. ) anzubieten.
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster Liegenschaftsabteilung Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln Tel. 0221/221-23506 oder 0221/221-23257  Grundstücksangebote und weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Internetseite der Stadt Köln:  <a href="http://www.stadt-koeln.de">www.stadt-koeln.de</a> (Rubrik: Grundstücks- und Immobilienservice)



## A 7.2 Landesförderung

<b>Soziale Wohnraumförderung</b> Förderung von investiven Maßnahmen im Wohnungsbestand	
<b>Ziel:</b>	Anpassung bestehenden Wohnraumes an die Erfordernisse des demografischen Wandels durch nachhaltige bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren zur dauerhaften Nutzung von allen Altersgruppen, insbesondere von älteren Menschen und Familien mit Kindern.
<b>Antragsberechtigt:</b>	Eigentümer bestehender Wohngebäude (Mietwohnungen und Eigenheime)
<b>Gefördert werden:</b>	<p>z. B. - Umgestaltung eines Bades durch Einbau bodengleicher Dusche und Ausstattungsverbesserungen (z. B. unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette, Haltegriffe, etc.)</p> <p>- Grundrissänderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen in Küchen, Wohn- u. Schlafräumen, Fluren,</p> <p>- Einbau neuer, verbreiteter Türen, Abbau von Türschwellen, etc.</p> <p>- Erstmaliger Einbau/ Anbau bzw. Modernisierung eines Aufzuges, Treppenlifts</p> <p>- Herstellung der stufenlosen Erreichbarkeit</p> <p>Darüber hinaus: - Bauliche Anpassung in bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen</p> <p>- Bauliche Maßnahmen zur Umstrukturierung und Verbesserung von Großwohnanlagen</p>
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Zinsgünstige Darlehen aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens zur Anteilsfinanzierung in Höhe von 50% der förderfähigen Gesamtkosten.
<b>Darlehenskonditionen:</b>	<p>Zinssatz: 0,5% p. a.</p> <p>Verwaltungskostenbeitrag: 0,5% p. a. sowie 0,4% einmalig</p> <p>Tilgung: 2,0% p. a.</p> <p>Absicherung des Darlehens durch Eintragung einer Hypothek</p>
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin/ des Förderempfängers</li> <li>- Förderausschluss bei Maßnahmebeginn vor Erteilung der Förderzusage</li> <li>- Wohngebäude mit nicht mehr als vier Vollgeschossen, Abweichungen bis zu 6 Vollgeschossen sind möglich</li> <li>- Darlehensbeträge unter 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden nicht bewilligt</li> <li>- Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau können ergänzend eingesetzt werden</li> </ul>
<b>Miete:</b>	<p>Preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung unter Berücksichtigung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung (NMV 1970).</p> <p>Nicht preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)</p>
<b>Belegungsrechte</b>	Keine
<b>Rechtl. Grundlagen</b>	Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW (RL BestandsInvest 2006) i.V.m. § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO), dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) sowie der Verordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und anderer Maßnahmen des Wohnungswesens in der jeweils geltenden Fassung.
<b>Information und Beratung:</b>	<p>Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen, Ottmar- Pohl- Platz 1 in 51103 Köln</p> <p>Ansprechpartnerin Technik: Frau Kuhn, Zi. 2.A.67, Tel.: 0221/ 221-32174,</p> <p>Verwaltung: Frau Schropp, Zi. 2 A 15, Tel. 0221/ 221-23865</p> <p>Fax: 0221/ 221-23100</p>
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) - <a href="http://www.nrw-bank.de">www.nrw-bank.de</a></li> <li>- Ministerium für Bauen u. Verkehr (MBV) – <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a></li> </ul>

Stand 11/2006

<b>Soziale Wohnraumförderung</b> Förderung selbstgenutzten Wohnraums																					
<b>Ziel:</b>	Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit einer Behinderung von wenigstens 80 %																				
<b>Antragsberechtigt:</b>	- Familienhaushalte mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren und - Haushalte mit mindestens 1 schwerbehinderten Person																				
<b>Gefördert werden:</b>	Neubau, Ersterwerb, bestehender Wohnraum (Eigenheim, Eigentumswohnung)																				
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Modell A</b></td> <td></td> <td><b>Modell B</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundbetrag</td> <td style="text-align: right;">45.000,00 €</td> <td>Grundbetrag</td> <td style="text-align: right;">20.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Kinderbonus je Kind</td> <td style="text-align: right;">5.000,00 €</td> <td>Kinderbonus je Kind</td> <td style="text-align: right;">5.000,0 €</td> </tr> <tr> <td>Stadtbonus</td> <td style="text-align: right;">20.000,00 €</td> <td>Stadtbonus</td> <td style="text-align: right;">20.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Starterdarlehen (nur Modell A)</td> <td style="text-align: right;">8.000,00 €</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<b>Modell A</b>		<b>Modell B</b>		Grundbetrag	45.000,00 €	Grundbetrag	20.000,00 €	Kinderbonus je Kind	5.000,00 €	Kinderbonus je Kind	5.000,0 €	Stadtbonus	20.000,00 €	Stadtbonus	20.000,00 €	Starterdarlehen (nur Modell A)	8.000,00 €		
	<b>Modell A</b>		<b>Modell B</b>																		
Grundbetrag	45.000,00 €	Grundbetrag	20.000,00 €																		
Kinderbonus je Kind	5.000,00 €	Kinderbonus je Kind	5.000,0 €																		
Stadtbonus	20.000,00 €	Stadtbonus	20.000,00 €																		
Starterdarlehen (nur Modell A)	8.000,00 €																				
<b>zusätzliches Darlehen für Schwerbehinderte</b> bis höchstens 20.000,00 €																					
<b>Darlehenskonditionen:</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Modell A</b> (innerhalb der Einkommensgrenze) zinsfrei, Tilgung 1 %</td> <td><b>Modell B</b> (Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 %) 2 % Zinsen, Tilgung 1 %</td> </tr> </table>	<b>Modell A</b> (innerhalb der Einkommensgrenze) zinsfrei, Tilgung 1 %	<b>Modell B</b> (Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 %) 2 % Zinsen, Tilgung 1 %																		
	<b>Modell A</b> (innerhalb der Einkommensgrenze) zinsfrei, Tilgung 1 %	<b>Modell B</b> (Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 %) 2 % Zinsen, Tilgung 1 %																			
(Tilgung bei Erwerb von vorhandenem Wohnraum 4 %)																					
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	<p>Einhaltung der Einkommensgrenzen, Tragbarkeit der Belastung, Eigenleistung von 10 % (davon mind. 5 % Eigenkapital), Bankdarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung und mindestens 1 % Tilgung</p> <p>familiengerechtes und gesundes Wohnen (ausreichende Zimmergrößen, Emissionsfrei bzgl. Lärm- oder Baustoffbelastung, baugenehmigter Wohnraum, angemessene Kosten pro qm) gem. Anlage 1 WFB</p>																				
<b>Rechtl. Grundlagen</b>	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) Einkommensprüfungserlass, Wohngeldverwaltungsvorschrift (WoGVwV) Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW																				
<b>Information und Beratung:</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln</td> <td style="width: 50%;">Verwaltung: Frau Lange, Tel. 0221/ 221-25175 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221/ 221-25179</td> </tr> </table>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Frau Lange, Tel. 0221/ 221-25175 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221/ 221-25179																		
Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Frau Lange, Tel. 0221/ 221-25175 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221/ 221-25179																				
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)</td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a></td> </tr> </table>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	<a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>																		
Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	<a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>																				

Stand: 11/2006

<b>Soziale Wohnraumförderung</b> Neuschaffung von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern			
<b>Ziel:</b>	Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende - mit Belegungsbindungen für die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen		
<b>Antragsberechtigigt:</b>	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit		
<b>Gefördert werden:</b>	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, die neu geschaffen werden.		
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG (Mieter mit WBS - A)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b> <b>zusätzliches Darlehen</b>	
	35 - 62 qm	5.000,00 € je Whg.	1.200,00 € je qm maximal
	größer als 62 qm	-	1.200,00 € je qm maximal
	Zusatzdarlehen für Aufzüge      2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug)		
	Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen)sind möglich.		
	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (= Personenkreis mit einem Einkommen von max.. 40 % über die Grenzen des § 9 (2) WoFG hinaus)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b> <b>zusätzliches Darlehen</b>	
35 - 62 qm	2.000,00 € je Whg.	765,00 € je qm	
größer als 62 qm	-	765,00 € je qm	
Zusatzdarlehen für Aufzüge      2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug)			
Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen)sind möglich.			
<b>Darlehenskonditionen:</b>	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag		
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung.  Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B.  Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre		
<b>Miete:</b>	Einkommensgruppe A: 4,80 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten  Einkommensgruppe B: 5,90 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten  Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich		
<b>Belegungsrechte</b>	Einkommensgruppe A: 15 oder 20 Jahre - Besetzungsrecht Einkommensgruppe B: 15 oder 20 Jahre - allgemeine Belegungsbindung		
<b>Rechtl. Grundlagen</b>	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW, BGB		
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven,      Tel. 0221-221-24276 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221-221-25179	
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	<a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>	

<b>Soziale Wohnraumförderung</b>			
Neuschaffung von Mietwohnungen durch Erweiterung oder Ausbau von Gebäuden, die erstmals unter wesentlichem Bauaufwand durch Erweiterung oder Ausbau von Gebäuden oder im Wege der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, neu geschaffen werden.			
<b>Ziel:</b>	Schaffung von Wohnraum in der sozialen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (insbesondere am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Alte Menschen, Behinderte, kinderreiche Haushalte und Alleinerziehende) mit Belegungsbindungen für die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen		
<b>Antragsberechtigigt:</b>	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit		
<b>Gefördert werden:</b>	Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen die neu geschaffen werden.		
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (= Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG (Mieter mit WBS - A)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b> <b>zusätzliches Darlehen</b>	
	35 - 62 qm	5.000,00 € je Whg.	1.200,00 € je qm maximal
	größer als 62 qm	-	1.200,00 € je qm maximal
	Zusatzdarlehen für Aufzüge      2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug) Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich.		
	Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (= Personenkreis mit einem Einkommen von max.. 40 % über die Grenzen des § 9 (2) WoFG hinaus)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b> <b>zusätzliches Darlehen</b>	
	35 - 62 qm	2.000,00 € je Whg.	765,00 € je qm
	größer als 62 qm	-	765,00 € je qm
	Zusatzdarlehen für Aufzüge      2.100,00 €/Whg. (max. 46.200,00 € je Aufzug) Weitere Zusatzdarlehen (z. B. Aufbereitung von Brachflächen) sind möglich. Das Baudarlehen wird auf die Höhe der Baukosten inkl. Baunebenkosten begrenzt. Es muss ein Mindestaufwand von 650,00 €/qm/Wfl. entstehen.		
<b>Darlehenskonditionen:</b>	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag		
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung. Vorbehalt für Mieter mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 9 (2) WoFG für die Einkommensgruppe A und für die Einkommensgruppe B. Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre		
<b>Miete:</b>	Einkommensgruppe A: 4,80 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Einkommensgruppe B: 5,90 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich		
<b>Belegungsrechte</b>	Einkommensgruppe A: 15 oder 20 Jahre - Besetzungsrecht Einkommensgruppe B: 15 oder 20 Jahre - allgemeine Belegungsbindung		
<b>Rechtl. Grundlagen</b>	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW, BGB		
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven,      Tel. 0221-221-24276 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221-221-25179	
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	<a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>	

Stand: 11/2006

<b>Soziale Wohnraumförderung im Bestand</b> <b>Erwerb von Bindungen im Wohnungsbestand</b>			
<b>Ziel:</b>	Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum.		
<b>Antragsberechtig:</b>	Investoren / Bauherren mit der erforderlichen Eignung / Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, die bereits Mietwohnungen im Bestand besitzen.		
<b>Gefördert werden:</b>	Wohnungen im Bestand, die nach Lage, Ausstattung und Zustand geeignet sind und für die ein Bedarf zur Unterbringung von Berechtigten nach der Einkommensgruppe A besteht.		
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b>	<b>Zusätzliches Darlehen</b>
	35 - 62 qm	2.500,00 € je Wohnung	550,00 € je qm
	größer als 62 qm	-	550,00 € je qm
<b>Darlehenskonditionen:</b>	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag		
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Die zu fördernden Wohnungen unterliegen keinen Bindungen, sind frei oder werden innerhalb von 12 Monaten nach Antragstellung frei. Bezugsberechtigt sind Wohnungssuchende der Einkommensgruppe A. Die Förderdarlehen unterliegen keiner Zweckbindung, so dass hierüber frei verfügt werden kann.		
<b>Miete:</b>	Höchstmiete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, maximal jedoch 4,40 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten.  Zulässige Mieterhöhung: 2,5 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete) im Rahmen des BGB		
<b>Belegungsrecht:</b>	Besetzungsrecht für die Erstvermietung, danach für die Dauer von 15 Jahren ein Benennungsrecht.		
<b>Grundlagen</b>	Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand, Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) NW, BGB		
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven, Tel. 0221-221-24276  Technik: Herr Mölleken Tel. 0221-221-24139	
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>	

<b>Soziale Wohnraumförderung</b>				
Gruppenwohnungen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen				
<b>Ziel:</b>	Verbesserung des Wohnungsangebotes für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf. Den Mietern soll ein selbstbestimmtes Wohnen zur Miete sowie eine individuelle Pflege oder Betreuung durch ambulante Dienste ihrer Wahl ermöglicht werden.			
<b>Antragsberechtigigt:</b>	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit			
<b>Gefördert werden:</b>	Neubau bzw. Um-, Ausbau und Erweiterungsmaßnahmen in Gebäuden, die bisher nicht Wohnzwecken dienen, durch die Gruppenwohnungen neu geschaffen werden, in denen bis zu 8 Personen der Einkommensgruppe A oder B selbst bestimmt zur Miete wohnen. Die Wohnungen sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden, und in einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe in Gruppenwohnungen wohnen.			
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	<b>Fördervariante 1</b> (Gruppenwohnungen mit Appartements)		<b>Fördervariante 2</b> (Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen)	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
	Baudarlehen	Baudarlehen	Baudarlehen	Baudarlehen
	1.200,00 €/qm	765,00 €/qm	2.100,00 €/qm	765,00 €/qm
	<b>Zusatzdarlehen</b>	<b>Zusatzdarlehen</b>	<b>Zusatzdarlehen</b>	<b>Zusatzdarlehen</b>
	5.000,00 €/App.	2.000,00 €/App.	3.000,00 €/Bad (bei mehr als 4)	3.000,00 €/Bad (bei mehr als 4)
	Darlehen für Aufzug		Darlehen für Aufzug	
	2.100,00 €/App. (max. 46.200,00 €/Aufzug) 3.000,00 €/App. wenn Aufzug für Liegendtransport (max. 60.000,00 €/Aufzug)		2.100,00 €/App. (max. 46.200,00 €/Aufzug) 3.000,00 €/App. wenn Aufzug für Liegendtransport (max. 60.000,00 €/Aufzug)	
	<b>Darlehen für Pflegebad</b>	<b>Darlehen für Pflegebad</b>	<b>Darlehen für Pflegebad</b>	<b>Darlehen für Pflegebad</b>
	20.000,00 € pro Pflegebad	20.000,00 € pro Pflegebad	20.000,00 € pro Pflegebad	20.000,00 € pro Pflegebad
	<b>Darlehen für Außenanlagen</b>		<b>Darlehen für Außenanlagen</b>	
	75 % der Herstellungskosten bei Anpassung an die besonderen Bedürfnisse demenziell Erkrankter (max. 200,00 €/qm gestalteter Fläche)		75 % der Herstellungskosten bei Anpassung an die besonderen Bedürfnisse demenziell Erkrankter (max. 200,00 €/qm gestalteter Fläche)	
Vermietung wahlweise an Nutzer der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B (Mischung möglich)		Vermietung wahlweise an Nutzer der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B (Mischung möglich)		
<b>Darlehens-konditionen:</b>	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 1,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag			
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss, Barrierefreiheit, Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung. Zweckbindung 15 Jahre oder 20 Jahre Ein Nutzungskonzept ist zu erstellen und mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen. Gruppenwohnungen sind baulich so zu gestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrern bewohnt werden können. Es darf sich nicht um ein Heim, sondern ausschließlich um Wohnen mit ambulanter Betreuung handeln.			
<b>Miete:</b>	Einkommensgruppe A: max. 4,80 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich Einkommensgruppe B: max. 5,90 €/qm/mtl. zuzüglich Betriebskosten Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich			
<b>Grundlagen:</b>	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 (2) des WoFG NRW, BGB			
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln	Verwaltung: Herr Sieven, Technik: Frau Habezai-Fekri,	Tel. 0221-221-24276 Tel. 0221-221-25179	
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV)	www.nrwbank.de <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>		

<b>Soziale Wohnraumförderung Pflegewohnplätze</b>	
<b>Ziel:</b>	Verbesserung des Angebotes von Wohnraum für Pflegebedürftige in durchmischten Wohnquartieren und Reduzierung des Heimentgeltes für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Es sollen möglichst hohe Wohnstandards erreicht werden, die ein dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben.
<b>Antragsberechtigt:</b>	Investoren/Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
<b>Gefördert werden:</b>	Ergänzend zur Mietwohnungsförderung werden auch Wohn- und Gemeinschaftsräume gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind.
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Baudarlehen  50.000,00 € je Pflegewohnplatz (werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, dann kann das Baudarlehen um 7.100,00 € je Pflegewohnplatz erhöht werden) Weitere Zusatzdarlehen können gewährt werden: - 20.000,00 € je eingebautem Pflegebad - 3.000,00 € pro Appartement für den Einbau eines Aufzuges für den Liegendtransport (maximal 60.000,00 €) - 75 % der Herstellungskosten für die Herstellung von Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind (maximal 200,00 € pro qm gestalteter Fläche) - zwischen 110,00 € und 250,00 €/qm/förderfähiger Wohnfläche (je nach Alter des Hauses) bei der Umnutzung von Denkmälern für städtebaulich bedingte Mehrkosten
<b>Darlehens-konditionen:</b>	0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung) 6 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung) 4,0 % Tilgung 0,5 % lfd. Verwaltungskostenbeitrag 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	Bau- oder Erbbaugrundstück; 20 % Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als 4 Vollgeschosse + Staffel- oder Dachgeschoss; Bonität etc.; kein Baubeginn und keine Auftragsvergaben vor Bewilligung. Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25 % betragen. Für die geplante Maßnahme ist ein Nutzungskonzept aufzustellen. Es ist eine Belegungsbindung von wahlweise 15 oder 20 Jahren einzugehen für den Personenkreis, deren Einkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 40 % überschreitet.
<b>Wohnkostenbelastung</b>	Das Förderdarlehen ist bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt entgeltmindernd zu berücksichtigen.
<b>Grundlagen:</b>	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen NW, BGB, Landespflegegesetz NRW, Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (AllgFörderPflegeVO)
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln Verwaltung: Herr Sieven, Tel. 0221-221-24276 Technik: Frau Habezai-Fekri, Tel. 0221-221-25179
<b>Weitere Informationsquellen:</b>	Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) <a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) <a href="http://www.mbv.nrw.de">www.mbv.nrw.de</a>

Stand: 11/2006

Höchstgrenzen für das Jahres-Familieneinkommen (Stand 2006)

Anzahl der Haushaltsangehörigen		Grundbetrag	100% Modell A	140% Modell B
<b>1</b>	brutto	23.563 €	23.563 €	32.620 €
	brutto minus 920,00€ Werbungskosten minus 30% = bereinigt			→
	bereinigt	15.850 €	15.850 €	22.190 €
<b>2</b>	brutto	31.106 €	31.106 €	43.180 €
	bereinigt	21.130 €	21.130 €	29.582 €
<b>3</b>	brutto	35.049 €	35.049 €	48.700 €
	bereinigt	23.890 €	23.890 €	33.446 €
<b>4</b>	brutto	42.006 €	42.006 €	58.440 €
	bereinigt	28.760 €	28.760 €	40.264 €
<b>5</b>	brutto	48.963 €	48.963 €	68.180 €
	bereinigt	33.630 €	33.630 €	47.082 €
<b>6</b>	brutto	55.920 €	55.920 €	77.920 €
	bereinigt	38.500 €	38.500 €	53.900 €
<b>7</b>	brutto	62.877 €	62.877 €	87.660 €
	bereinigt	43.370 €	43.370 €	60.718 €
<b>8</b>	brutto	69.834 €	69.834 €	97.400 €
	bereinigt	48.240 €	48.240 €	67.536 €
<b>9</b>	brutto	76.791 €	76.791 €	107.140 €
	bereinigt	53.110 €	53.110 €	74.354 €
→ jede weitere Person	brutto	6.957 €	6.957 €	9.740 €
	bereinigt	4.870 €	4.870 €	6.818 €

Anlage zum Runderlass vom 5. Dezember 2005

Gegenüberstellung der Einkommensgrenzen

Einkommensgrenzen	Basiseinkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG	(ab 01.01.2006)
<b>Haushalte mit einer oder zwei Personen</b>		
1 Personen Haushalt	15.000,00 €	15.850,00 €
2 Personen Haushalt	20.000,00 €	21.130,00 €
Kinderzuschlag	500,00 €	530,00 €
<b>Haushalte mit mehr als zwei Personen</b>		
2 Personen Haushalt (Grundbetrag)	18.000,00 €	19.020,00 €
Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100,00 €	4.340,00 €
Kinderzuschlag	500,00 €	530,00 €

Pauschaler Abzug 30 %

Werbungskosten 920,00 €