

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot

Stand 16.02.2021

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt über die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen für die Schaffung von Wohnraum in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot, die in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der BewohnerInnen mit Behinderung zu erfüllen.

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen durch:

- Neubau eines selbstständigen Gebäudes
- Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderung zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

Eine Förderung ist nicht möglich für vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätze, Nachtpflegeplätze und Kurzzeitpflegeplätze im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch.

Welche Fördervoraussetzungen gibt es?

Hier sind die Regelungen für den Mietwohnungsbau Nr. 4 der WFB anzuwenden mit folgenden Abweichungen:

- Das Objekt ist mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und zentraler Ortslage zu planen.
- Jede Einrichtung darf maximal 24 Wohnplätze zzgl. 4 Kurzzeit- oder Krisenplätze umfassen.
- Die baulichen Anforderungen gem. WTG und WTG DVO sind einzuhalten.
- **Individualplätze** und **gruppenbezogenen Wohnplätze** in Wohngruppen für max. 8 Personen sind förderfähig. Zusätzlich sind ein Gemeinschaftsraum (bei gruppenbez. Wohnplätzen inkl. Gruppenküche), ein Vorratsraum oder Abstellraum, ein Freisitz sowie eine rollstuhlgerechte Toilette für BesucherInnen vorzusehen.
- Die enthaltenen Wohnschlafräume müssen mind. 16 qm groß sein und dürfen, so wie die Gemeinschaftsräume, keine reine Nordlage haben.

- Zusätzliche Räume wie z.B. Verwaltungsräume, Therapieräume, Wasch- und Trockenräume oder Pflegebäder können errichtet werden.
- Die Gebäude müssen **barrierefrei** gem. DIN 18040-2:2011-09 (bei Wohnplätzen mit Rollstuhlnutzung einschließlich Markierung R) errichtet werden. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein.

Wie lange besteht die Miet- und Belegungsbindung?

Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von **20 Jahren** ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderung zu nutzen.

Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen ermittelt wurde. Gleiches gilt für Investorenmodelle.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

Grunddarlehen pro Wohnplatz

- Neubau barrierefrei 50.400,- €, Rollstuhlnutzung 58.800,- €
- Nutzungsänderung oder Änderung von bestehender Einrichtung barrierefrei 39.500,- €, Rollstuhlnutzung 47.300,- €

Für **Gemeinschaftsräume** wird das Grunddarlehen um 1.500,- € je qm Nutzfläche, max. um 300.000,- € erhöht.

Zusatzdarlehen

- **Standortbedingte Mehrkosten:** Für Maßnahmen wie z. B. den Abbruch vorhandener Bausubstanz, die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe oder Sicherungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumschaffung anfallen, kann ein Darlehen für die Standortaufbereitung gewährt werden. Das Darlehen beträgt 75 v. H. des förderfähigen Anteils der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 20.000,- € pro geförderter Mietwohnung. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **Pflegebäder:** 20.000,- € je Pflegebad
- Für besondere **Haustechnik und Hauselektronik**, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist,

kann ein Zusatzdarlehen i. H. v 7.000,- € je Gebäude zzgl. 1.200,- € je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.

- **Passivhaus:** 5.000,- € je Wohnplatz
- **Bauen mit Holz:** 0,80 € je Kilogramm Holz (max. 15.000,- € je Wohnplatz) bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Kostennachweis zu erbringen.

Tilgungsnachlässe

Sie erhalten auf das Grunddarlehen einen Tilgungsnachlass in Höhe von 25 %. Der Tilgungsnachlass für die Zusatzdarlehen beträgt 50%. Diese Tilgungsnachlässe werden bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Es müssen mindestens 10 % der Gesamtkosten in Form von eigenen Geldmitteln als Eigenleistung erbracht werden.

Der Tilgungsnachlass kann auf Antrag bis zur Hälfte auf die erforderliche Eigenleistung angerechnet werden. In diesem Fall ist innerhalb einer gesetzten Frist ein Gesamtkostennachweis einzureichen.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- Zinssatz: 0,0 % p.a. für 15 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ende der Zweckbindung, nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung
- Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % p.a., berechnet vom jeweiligen Restkapital
- Tilgung: 2 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- Ratenzahlung: halbjährlich
- Bearbeitungsgebühr: einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde

Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in folgenden drei Raten:

- 20 v. H. bei Baubeginn
- 45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 35 v. H. bei Bezugsfertigkeit

Das Darlehen für standortbedingte Mehrkosten wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 v. H. bei Beginn der Maßnahme
- 55 v. H. bei Abschluss der Maßnahme
- 20 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises

Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Mit dem Bauvorhaben darf nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat vorab zugestimmt.

Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens.

Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen.

Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter folgendem Link: www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegengenommen hat.

Wie geht es weiter?

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie telefonisch oder per E-Mail: bauforderung@stadt.wuppertal.de einen Termin.

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)
42283 Wuppertal-Barmen

Förderprogramme, Kontaktdaten, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

www.wuppertal.de/bauforderung

www.mhkgb.nrw.de

www.nrwbank.de