

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

Stand 15.02.2023

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 nach 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.
- In näherer Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderung vorhanden oder in Planung sein.
- Die baulichen Anforderungen gem. WTG und WTG DVO sind einzuhalten.
- Es sind **Individualplätze** sowie **gruppenbezogenen Wohnplätze** für max. 8 Personen in Wohngruppen förderfähig.
- Für **Individualplätze** sind je Gebäude mindestens ein Gemeinschaftsraum, ein Vorratsraum bzw. Abstellkammer, ein Freisitz vor jedem Wohnschlafraum oder ein

ausreichend großer Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum sowie eine rollstuhlgerichte Toilette für BesucherInnen vorzusehen.

- In einer **Wohngruppe** ist für jede Person ein Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, ein Gemeinschaftsraum mit Gruppenküche, ein Vorratsraum bzw. Abstellraum, ein Freisitz vor jedem Wohnschlafraum oder ein ausreichend großer Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum sowie eine rollstuhlgerichte Toilette für BesucherInnen vorzusehen.
- Jeder Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung des Bades mind. 18 qm groß sein.
- 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 **25 oder 30 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.

Die geförderten Wohnplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des MHKBD in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderung umgenutzt werden.

Wie hoch ist das öffentliche Darlehen?

Grunddarlehen pro Wohnplatz

- Neubau barrierefrei 69.580, - €, Rollstuhlnutzung 81.190, - €
- Nutzungsänderung oder Änderung von bestehender Einrichtung barrierefrei 54.510, - €, Rollstuhlnutzung 65.320, - €

Für **Gemeinschaftsräume** wird das Grunddarlehen um 1.730, - € je qm Nutzfläche, max. um 345.000, - € 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 % der förderfähigen Kosten, maximal 25.000, - € pro geförderte Wohnung. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist ein Kostennachweis zu erbringen.
- **Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten:** 75% der summierten Herstellungskosten, maximal 11.500 Euro pro geförderte Wohnung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Quartiersplätze)
- **Zusatzdarlehen für Energieeffizienz:** Für BEG-Effizienzhaus 40 Standard kann ein Darlehen i.H.v. 300 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche, bei Netto-Null-Standard ein Darlehen i.H.v. 450 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.
- **Bauen mit Holz:** 1,30 € je Kilogramm Holz (max. 17.000, - € je Wohnplatz) bei Hybridbauten oder Massivholzgebäuden. Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel und Dachstühle.
- Für besondere **Haustechnik und Hauselektronik**, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist, kann ein Zusatzdarlehen i. H. v 8.050, - € je Gebäude zzgl. 1.380, - € je Wohnplatz in dem Gebäude bewilligt werden.
- **Pflegebäder:** 23.000, - € je Pflegebad

Tilgungsnachlässe

- Bei 25 Jahren Belegungsbindung: 35% auf das Grunddarlehen
- Bei 30 Jahren Belegungsbindung: 40% auf das Grunddarlehen
- 50% auf die Zusatzdarlehen

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Es müssen mindestens 10 % der Gesamtkosten in Form von eigenen Geldmitteln und/oder Fremdmitteln, deren Besicherung nicht oder nachrangig nach den Fördermitteln erfolgen, als Eigenleistung erbracht werden.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- Zinssatz: 0,0 % p.a. für 5 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.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, Bodenuntersuchungen, das Herrichten des Grundstücks, der Grunderwerb und standortbedingte Maßnahmen nach 2.5.2.2.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hofaue 89, 42103 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
Hofaue 89
42103 Wuppertal-Barmen

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

www.wuppertal.de/bauforderung

www.mhkbd.nrw.de

www.nrwbank.de