



## Zuhause alt werden

### Soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für gutes und günstiges Wohnen im Alter

Die meisten Menschen möchten im Alter so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung, zumindest aber in der vertrauten Umgebung, leben. Häufig stehen diesem Wunsch erhebliche Schwierigkeiten entgegen, da es nur wenige bezahlbare Wohnungen im Quartier gibt. Darüber hinaus gibt es oft bauliche Probleme. Wenn beispielsweise das Treppensteigen immer schwerer fällt und kein Aufzug vorhanden ist, drohen massive Einschränkungen in der Lebensgestaltung und soziale Isolation.

Die Landesregierung unterstützt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ältere Menschen mit umfangreichen Förderprogrammen, die eigenen Wohnungen altersgerecht zu gestalten und in ihrem Quartier bleiben zu können. Sie hilft dafür beim Abbau von baulichen Barrieren im Wohnungsbestand und forciert den Neubau von Seniorenwohnungen die sich ins Quartier integrieren.

#### Die soziale Wohnraumförderung steht für:

1. **Bezahlbaren Wohnraum durch günstige Mieten,**
2. **barrierefreie Wohnungen, Gemeinschaftsräume für die Hausgemeinschaft oder Bewohner/innen des Quartiers, Gruppenwohnungen sowie Pflegewohnplätze im Mietwohnungsbau,**
3. **Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohnungen, Umbau von bestehenden Pflegeeinrichtungen, energetische Sanierung von Pflegeeinrichtungen,**
4. **altersgerechte Quartiersentwicklungen.**

Für diese umfassenden Förderansätze stehen beim MBWSV in den Jahren 2014 bis einschließlich 2017 zinsgünstige Darlehen in einer Gesamthöhe von jährlich 800 Mio. Euro zur Verfügung. Das jährliche Fördervolumen verteilt sich auf folgende Förderschwerpunkte:

- 450 Mio. Euro für den Mietwohnungsneubau
- 150 Mio. Euro für Altbau- / Bestandssanierungen
- 80 Mio. Euro für Wohneigentum
- 70 Mio. Euro für Quartiersentwicklungen
- 50 Mio. Euro für Studentenwohnheime
- 800 Mio. Euro jährliche Gesamtförderung

## 1. Grundzüge der sozialen Wohnraumförderung

Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes wird die Neuschaffung und der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und die Neuschaffung von Mietwohnungen sowie die Sanierung von Altbauten mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt.

Bei der Förderung von Mietwohnungen verpflichten sich die Fördernehmer (z.B. Investoren, Wohnungsbauunternehmen, Einzelpersonen) im Gegenzug zur Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgruppe A) oder mittlerem Einkommen (Einkommensgruppe B) und zur Einhaltung einer regional gestaffelten Mietobergrenze zwischen 4,25 €/m<sup>2</sup> (z.B. Höxter) und 7,15 €/m<sup>2</sup> (z.B. Köln). Die Angebote der sozialen Wohnraumförderung stehen gleichermaßen für den ländlichen Raum als auch für die Städte zur Verfügung. Über die Höhe der Grunddarlehen, die Mietobergrenzen und die Budgets werden in angespannten Wohnungsmärkten zusätzliche Förderanreize gesetzt.

Übersicht über die ungefähren maximalen Jahresbruttoeinkünfte basierend auf den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung:

Personenzahl	max. Jahresbrutto-Einkommen Einkommensgruppe A	max. Jahresbrutto-Einkommen Einkommensgruppe B
Alleinstehend (GdB von 50)	29.300 €	40.200 €
2 Personen (Erwachsene, davon 1 Pers. mit GdB von 50)	41.000 €	54.100 €
Alleinerziehend (1 Kind)	40.900 €	54.500 €
3 Personen (1 Kind)	42.400 €	59.000 €
4 Personen (2 Kinder)	50.900 €	70.900 €
5 Personen (3 Kinder)	59.400 €	82.800 €
6 Personen (4 Kinder)	68.000 €	94.700 €

- 1) Angenommen wird, dass nur eine Person im Haushalt Einkünfte erzielt und Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge entrichtet werden. Werbungskosten sind mit 1.000 € berücksichtigt.
- 2) Für Zwei-Personenhaushalte, junge Ehepaare, schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen können höhere Einkommensgrenzen berücksichtigt werden.

Die Höhe der Einkommensgrenzen macht deutlich, dass weite Kreise der Bevölkerung in den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen. Bei den derzeitigen Rentenniveaus ist davon auszugehen, dass über 80% der Seniorinnen und Senioren ein grundsätzliches Anrecht auf eine geförderte kostengünstige Wohnung haben. Um dieses zu gewährleisten überwachen kommunale Stellen (z.B. das Wohnungsbauförderungsamt) die Einhaltung der landesweiten Vorgaben. Dort werden auch die Bewilligungen für die Förderdarlehen ausgesprochen.

Damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, erhalten die Investoren zinsgünstige Förderdarlehen. Diese Förderdarlehen setzen sich aus einer Grundpauschale je Quad-

ratmeter Wohnfläche und aus Zusatzdarlehen, z.B. für kleine Wohnungen, Aufzüge oder Pflegebäder zusammen. Die Höhe der Grundpauschale ist abhängig vom Mietniveau der jeweiligen Gemeinde.

Übersicht über die Förderpauschalen für den Neubau von barrierefreien Mietwohnungen

Gemeinden mit Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M 1 (z.B. Höxter)	1.100 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>
M 2	1.300 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>
M 3	1.500 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>
M 4 (z.B. Köln)	1.650 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>

Für einen Teil der Darlehen können zusätzlich Tilgungsnachlässe in Anspruch genommen werden.

Die Förderung ist an die Einräumung von Belegungsrechten zugunsten der Gemeinde gebunden. Damit wird gewährleistet, dass der geförderte Wohnraum für 15, 20 oder 25 Jahre nur an Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen vermietet wird. Bei selbst genutztem Wohneigentum sind die entsprechenden Einkommensgrenzen vom Eigentümer einzuhalten. Auf diese Weise trägt die Wohnraumförderung des Landes erheblich dazu bei, allen Bevölkerungsgruppen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zugänglich zu machen und die soziale Durchmischung der Stadtquartiere zu erhalten.

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen können zugunsten von Schwerbehinderten Darlehen bewilligt werden, wenn die zusätzliche Baumaßnahme (z.B. Rampe, Hebeanlage sowie besondere Haustechnik/-elektronik oder behindertengerechtes Bad, WC) wegen der Art der Behinderung erforderlich ist und das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten der behindertengerechten Baumaßnahmen notwendig ist. Hierfür können bis zu 40.000 Euro pro Wohnung bewilligt werden.

## 2. Altersgerechtes Wohnen im Mietwohnungsneubau

### a. Barrierefreie Wohnungen

Das Land hat schon vor Jahren die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung konsequent auf die Belange einer älter werdenden Gesellschaft ausgerichtet. Aus diesem Grunde müssen alle geförderten Mietwohnungen barrierefrei sein, unabhängig davon, ob sie für junge Familien oder Seniorinnen/ Senioren sind. Eine durchgängige Barrierefreiheit ist die Grundlage für altersgerechte Quartiersentwicklungen.

## **b. Gemeinschafts-/ Sozialräume**

Für ältere Menschen sind Treffpunkte und soziale Räume im unmittelbaren Wohnumfeld besonders wichtig. Durch eingeschränkte Mobilität und schrumpfende Freundes- und Familienkreise können gewachsene soziale Bindungen häufig nicht in gewohntem Umfang aufrechterhalten werden. Im besten Fall kann dies durch Kontakte in die Nachbarschaft ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde fördert die Landesregierung die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eines Wohnbauprojektes oder den Menschen im Quartier offen stehen.

## **c. Gruppenwohnungen**

Die Förderung von Gruppenwohnungen setzt an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege an. Gruppenwohnungen bieten bis zu 8 Personen die Möglichkeit, selbstbestimmt in Gemeinschaft zu leben und ihre Pflege oder Betreuung mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren zu können. Gruppenwohnungen verfügen über einen individuellen Wohnbereich für jede Person und über Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Die individuellen Wohnbereiche können als komplette Apartments mit Küchenbereich und Bad angelegt werden oder als Wohnschlafräume. Förderfähig ist eine Wohnfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> pro Person. Die Wohnungen sollen in Gebäuden mit normalen Mietwohnungen integriert werden.

## **d. Pflegewohnplätze**

Um auch Menschen mit erhöhter Pflegebedürftigkeit ein Verbleib im vertrauten Quartier zu ermöglichen, unterstützt die Wohnraumförderung des Landes auch den Bau von sogenannten Pflegeinseln im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen. Dabei handelt es sich um kleinteilige Wohn- und Pflegeeinheiten. Die Anzahl der geförderten Pflegewohnplätze soll im Verhältnis zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen nicht mehr als 25% betragen. Jeder Platz wird mit einer Grundpauschale von 65.000 Euro gefördert. Werden nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet, kann das Baudarlehen um 7.800 Euro/pro Platz erhöht werden. Außerdem können auch hier Zusatzdarlehen z.B. für Aufzüge, die für den Liegendtransport geeignet sind, für Pflegebäder oder für Sinnesgärten gewährt werden.

# **3. Altersgerechtes Wohnen im Bestand**

## **a. Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand**

Mit zunehmendem Alter können Treppen, Steigungen oder Schwellen, die bislang problemlos genutzt wurden, zu anstrengenden und gefährlichen Hindernissen werden. Diese Barrieren im Zuge eines Umbaus zu reduzieren, bedeutet für viele Menschen mit Mobilitätseinschränkungen - und hier vor allem für ältere Menschen - oft einen enormen Zugewinn an Lebensqualität. Die Landesregierung fördert daher barrierereduzierende Sanierungen in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und

Eigentumswohnungen. Auch der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld auf den zugehörigen Grundstücken kann gefördert werden. Die Förderung erfolgt als Darlehen bis zu einer Höhe von 50% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, max. aber 15.000 Euro je Wohnung. Die Förderung ist sehr breit angelegt und soll möglichst vielen Menschen zugänglich sein. Einkommensgrenzen sind daher nicht einzuhalten. Eine Mobilitätseinschränkung oder Behinderung muss ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

#### **b. Umbau von bestehenden Pflegeeinrichtungen**

Um in bestehenden Pflegeeinrichtungen neue Formen des kleinteiligen gemeinschaftlichen Wohnens zu ermöglichen, fördert das Land entsprechende Umbaumaßnahmen. Förderfähig sind vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen, die bei Antragstellung länger als 25 Jahre bestehen. Sie werden mit einem Darlehen dabei unterstützt, ihre Wohnstrukturen zeitgemäß umzubauen und familienähnliche Formen des Zusammenlebens zu ermöglichen. Das Darlehen kann bis zu 60.000 Euro pro Pflegewohnplatz betragen. Es wirkt sich bei Berechnung des Investitionskostenanteils entgeltmindernd aus. Für geförderte Pflegewohnplätze besteht eine 20-jährige Belegungsbindung.

#### **c. Energetische Sanierung in Pflegeeinrichtungen**

Mit einem Darlehen in Höhe von bis zu 40.000 Euro je Pflegeplatz fördert die Landesregierung energetische Sanierungen in vollstationären Pflegeeinrichtungen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Energieeffizienz der Gebäude nachhaltig zu steigern, ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern und die Nebenkosten zu senken. Die Darlehenssumme kann bis zu 80% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten betragen. Mit der Förderung sind Entgelt- und Belegungsbindungen wahlweise von 15 oder 20 Jahren verbunden. Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass von 20% des Darlehens gewährt werden.

#### **d. Kombinierte Maßnahmen: barrierefrei und energieeffizient**

Wer sich einmal zur Sanierung entschlossen hat, möchte oft zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Barrieren reduzieren und Energie sparen. Die Landesregierung bietet daher Fördermöglichkeiten für energetische Sanierung und altersgerechten Umbau von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen, die miteinander kombiniert werden können. Voraussetzung ist hier die Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Mietwohnungen und von Einkommensgrenzen im selbst genutzten Eigentum. Das Gesamtdarlehen kann dann maximal 55.000 Euro je Wohnung betragen, höchstens jedoch 80% der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten betragen. Auch in diesem Fall kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 20% gewährt werden.

#### 4. Altersgerechte Quartiersentwicklung

Bis 2017 sind jährlich 70 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung des Landes für die Quartiersentwicklung vorgesehen. Im Zuge von Wohnungsneubau können daraus Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes unterstützt werden. Dazu kann beispielsweise gehören, problematische Bestandsgebäude abzureißen, wohnungsnah soziale Infrastruktur, wie Gemeinschaftsräume, zu schaffen oder ein Quartierskonzept vorzubereiten. Darüber hinaus sind die vorgenannten Förderangebote (wie z.B. Gruppenwohnungen oder Pflegewohnplätze) durchgängig kleinteilig ausgelegt und daher besonders geeignet, ein Quartier mit gezielten Impulsen so weiterzuentwickeln, dass es auch den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden kann.

Zur Unterstützung der altersgerechten Quartiersentwicklung werden darüber hinaus zahlreiche Zusatzdarlehen angeboten, z.B. für Aufzüge (max. 50.000 Euro), für Liegendtransportaufzüge (max. 65.000 Euro) und für Pflegebäder (20.000 Euro). Die Anlage von Sinnesgärten können mit bis zu 200 Euro/m<sup>2</sup> gefördert werden. Seit Anfang 2014 werden hierfür zusätzlich Tilgungsnachlässe in Höhe von 50% gewährt. Gleiches gilt für die jüngst erweiterten Möglichkeiten der Standortaufbereitung. Mit sogenannten Brachflächendarlehen unterstützt die Landesregierung die Rückgewinnung innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau, um dort zum Beispiel altersgerechte Quartiere zu etablieren.

#### 5. Sie wollen mehr wissen?

Ihre Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen für die Wohnraumförderung sind die Städte und Kreise, dort meist die Ämter für Wohnungswesen. Welche Behörde und welche Mitarbeiter für Ihr Vorhaben zuständig sind, können Sie auf der Webseite der NRW Bank einsehen:

<http://www.nrwbank.de/de/foerderlotse/servicetools/behoerdenauskunft/index.html>

Weiterführende Informationen zur Wohnraumförderung des Landes und zur Förderung von gutem Wohnen im Alter sind u.a. hier abrufbar:

- Informationen des MBWSV zu barrierefreiem Wohnen:

[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Abbau\\_von\\_Barrieren\\_in\\_bestehendem\\_Wohnraum/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Abbau_von_Barrieren_in_bestehendem_Wohnraum/index.php)

[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Foerderung\\_des\\_Mietwohnungsbaus/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Foerderung_des_Mietwohnungsbaus/index.php)

[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Wohnen\\_im\\_Alter/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Wohnen_im_Alter/index.php)

- Förderbestimmungen:

<http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/Foerderung/index.php>

- MBWSV-Broschüre „Wohnen im Alter“  
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/wohnen-im-alter/424>
- MBWSV-Broschüre „Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle“  
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/wohnen-ohne-barrieren-komfort-fuer-alle/423>
- MBWSV-Broschüre „Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren - Mehr als eine Wohnung“  
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/gruppen-wohnungen-fuer-seniorinnen-und-senioren-mehr-als-eine-wohnung/1202>
- MBWSV-Broschüre „Gut versorgt im Alter - Wohngruppen durch Umbau im Bestand“  
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/gut-versorgt-im-alter/472>

Weitere Broschüren:

- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V.  
[http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/\\_pdf\\_container/QS\\_KBW-NRW\\_Brosch\\_\\_re\\_2009.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/QS_KBW-NRW_Brosch__re_2009.pdf)
- Informationen der NRW.Bank zu Fördermöglichkeiten:  
<https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Foerderung-von-Mietwohnraum-Reduzierung-von-Barrieren/15358/produktdetail.html>
- Pressemitteilung zur Neuausrichtung der Wohnraumförderung:  
<http://www.nrw.de/landesregierung/wohnungsbaufoerderung-2014-noch-weitere-verbesserungen-bessere-konditionen-foerdervolumen-bis-2017-festgeschrieben-15318/>