



## Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Neuschaffung von Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern, zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Gemeinschafts- und Infrastrukturräumen durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden

<b>Ziel:</b>	Schaffung von Wohnraum in der öffentlichen Wohnraumförderung zu tragbaren Mieten für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein sowie am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungskreise wie: Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Haushalte, Studierende und Alleinerziehende. Klimaziele und Klimaschutz sind Schwerpunkte der Förderung.		
<b>Antragsberechtig:</b>	Investorinnen und Investoren mit der erforderlichen Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit		
<b>Gefördert werden:</b>	Mietwohnungen (Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen)		
<b>Art und Höhe der Förderung:</b>	Bei Belegung mit Mietern der <b>Einkommensgruppe A</b> (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b>	
	Mindestgröße 35 m²	<b>3.490 € je m²</b>	
	Bei Belegung mit Mietern der <b>Einkommensgruppe B</b> (Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40 Prozent über die Grenzen des § 13 WFNG hinaus)		
	<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Darlehensgrundbetrag</b>	
	Mindestgröße 35 m²	<b>2.350 € je m²</b>	
<b>Zusatzdarlehen für:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- standortbedingte Maßnahmen: 75 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 25.000 € je Wohneinheit)</li><li>- Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75 Prozent der summierten Herstellungskosten (max. 11.500 € je Wohneinheit)</li><li>- für Energieeffizienz: BEG Effizienzhaus 40 Standard von 300 € je m² förderfähiger Wohnfläche</li><li>- für Energieeffizienz: Netto-Null-Standard von 450 € je m² förderfähiger Wohnfläche</li><li>- Bauen mit Holz: 1,30 € je Kilogramm</li><li>- für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen: 15.000 € pauschal je Wohnung für Rollstuhlnutzende oder Menschen mit Schwerbehinderung, weitere Darlehen für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich, rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche und elektrisch bedienbare Türen möglich.</li><li>- für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten: 800 € je m² Wohnfläche</li><li>- Mieteinfamilienhäuser von 25.000 € je Haus</li><li>- neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften: 60.000 € je Wohnung</li><li>- städtebauliche Planungswettbewerbe: 400 € und hochbauliche Wettbewerbe 1.600 € je Wohnung</li></ul>		
<b>Tilgungsnachlässe auf Antrag</b>	<b>35 Prozent</b> des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von <b>25 Jahren</b> <b>40 Prozent</b> des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von <b>30 Jahren</b> <b>50 Prozent</b> für alle Zusatzdarlehen		
<b>Darlehenskonditionen:</b>	<b>Zinsen</b> 0,00 Prozent (für die ersten 5 Jahre der Bindung, bis zum Bindungsablauf 0,5 Prozent und danach marktübliche Verzinsung) <b>Tilgung</b> 1,0 Prozent (auf Antrag: 2 Prozent oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung) <b>Verwaltungskostenbeitrag</b> 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) <b>Bearbeitungsgebühr</b> 0,4 Prozent der Darlehenssumme		
<b>Wesentliche Bedingungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- BEG-Standard „Effizienzhaus 55“, Bau- oder Erbbaugrundstück; 10 Prozent Eigenleistung; Standortqualität; nicht mehr als sechs Vollgeschosse, positive Bonitätsentscheidung der NRW.Bank. Der Bau- und Vertragsausführungsbeginn vor Bewilligung ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde erlaubt, der Abschluss von der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- und Lieferungsverträgen ist kein Vorhabenbeginn. Ein Drittel der Grundstücksfläche muss mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden, alle Wohnungen müssen mit einem Freisitz ausgestattet sein.</li><li>- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften</li><li>- Bei Neuschaffung durch Änderung muss die Höhe der Baukosten inkl. Baunebenkosten mindestens 750 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen</li><li>- Zweckbindung 25 oder 30 Jahre, keine Verkürzung durch vorzeitige Darlehensrückzahlung</li></ul>		
<b>Miete:</b>	Einkommensgruppe A: 7,85 € je m² monatlich, Einkommensgruppe B: 9,00 € je m² monatlich Erhöhung um 0,15 € je m² monatlich für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard, 0,20 € je m² monatlich bei Erreichen des Netto-Null-Standards. Zulässige Mieterhöhung ab Förderzusage: 2,0 Prozent jährlich bezogen auf die Bewilligungsmiete		
<b>Belegungsrechte</b>	Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Bestandshalterinnen und Bestandshalter das Besetzungsrecht innehalten		
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025)		
<b>Information und Beratung:</b>	Amt für Wohnungswesen Gottfried-Hagen-Str. 46-48, 51105 Köln	Verwaltung: Technik:	Frau Hänichen, Tel. 0221 / 221-34641 Frau Bartels, Tel. 0221 / 221-25179
<b>Weitere Informationsquellen und Vordrucke:</b>	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen		<a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> <a href="http://www.mhkbd.nrw.de">www.mhkbd.nrw.de</a>