

# Oberbergischer Kreis

## Förderung von Gruppenwohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf

- Stand: 19.01.2012 -



**Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen für den Neubau von Gruppenwohnungen für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf, die selbstbestimmt zur Miete wohnen möchten.**

**Für Vorhaben im Oberbergischen Kreis ist die Kreisverwaltung in Gummersbach zuständig.**

Für eine Bewilligung ist eine Verwaltungsgebühr gemäß der Tarifstelle 29 der Verwaltungsgebührenordnung zu entrichten. Nach der Gebührensatzung des Oberbergischen Kreises kann auch dann eine Gebühr erhoben werden, wenn ein eingereicherter Antrag wegen fehlender Mitwirkung des Antragstellers abgelehnt werden muss oder wenn ein Antrag zurückgezogen wird, nachdem er bereits geprüft wurde.

**Antragsvordrucke finden Sie unter [www.obk.de](http://www.obk.de) / Service / Wohnraumförderung.**

### Allgemeines

Die zunehmende Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Menschen auf Grund der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft erfordert neue, altersangemessene Wohnangebote für einkommensschwächere Haushalte.

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf werden Wohnungen gefördert, in denen bis zu acht Personen selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren können.

Im nachstehenden Text erhalten Sie die wesentlichen Informationen über die zurzeit gültigen Eckdaten des Förderprogramms für den **Neubau von Gruppenwohnungen** mit ambulanter Betreuung. Diese Angaben können nur einen ersten Überblick geben und ersetzen nicht das Beratungsgespräch bei der Bewil-

ligungsbehörde. Wenn Sie beabsichtigen, einen Förderantrag zu stellen, vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns. Hier erfahren Sie weitere Details, insbesondere über städtebauliche, bauaufsichtliche und bautechnische Fördervoraussetzungen.

Auch die **Neuschaffung von Gruppenwohnungen im Bestand** kann gefördert werden. Hierfür gelten abweichende Regelungen, zu denen wir Sie auf Wunsch ebenfalls gerne beraten.

### Allgemeine Grundsätze

- Eine Förderung kann grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Bauabeginn erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgt. Nicht unter das Verbot des vorzeitigen Baubeginns fallen Planung, Bodenuntersuchungen und Grunderwerb.
- Die Förderung besteht aus zinsgünstigen Darlehen, die im Grundbuch abgesichert werden müssen. Als Gegenleistung sind vom Objekteigentümer Miet- und Belegungsbindungen einzuhalten. Die Höhe der Förderung und die zulässigen Mietobergrenzen richten sich nach der Einkommensgruppe, für die die Wohnungen bestimmt sind.

### Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen, die über eine ausreichende Bonität verfügen.

### Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau von Gruppenwohnungen. Dabei handelt es sich um Wohneinheiten zur Wohnraumversorgung älterer und/oder behinderter Menschen mit Betreuungsbedarf, in denen bis zu 8 Personen selbst bestimmt zur Miete wohnen und ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste ihrer Wahl organisieren 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

- Appartements (Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC) oder
- Wohnschlafräume

gestaltet werden. Die Gruppenwohnungen sind barrierefrei zu errichten. Sie sollen in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden. In einem Gebäude sollen nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe wohnen.

**Wichtig:** Bezüglich der ambulanten Betreuung oder Pflege muss Wahlfreiheit bestehen.

### Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde, siehe Anlage) und dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A/B).

Darlehenshöhe je Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsfläche (Neubau)		
Mietenniveau	Einkommensgruppe A EUR	Einkommensgruppe B EUR
M 1	800	365
M 2	1.000	520
M 3	1.250	755
M 4	1.400	885

Für Gruppenwohnungen mit Appartements (Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen) erhöht sich die Förderpauschale pro Appartement um:

- 5.000 EUR für die Einkommensgruppe A
- 2.000 EUR für die Einkommensgruppe B

Für Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen und mehr als vier Badezimmern einschließlich WC erhöht sich das Darlehen ab dem fünften Badezimmer für jedes weitere Badezimmer um 3.000 EUR. Dies gilt nicht, wenn das Zusatzdarlehen „Pflegebad“ (siehe unten) in Anspruch genommen wird.

### Welche Zusatzdarlehen kann man erhalten?

- **Aufzüge:** 2.100 EUR Zusatzdarlehen pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 46.200 EUR pro Aufzug.
- **Aufzüge, die für den Liegendtransport geeignet sind:** 3.000 EUR Zusatzdarlehen pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 60.000 EUR pro Aufzug.
- **Pflegebäder:** 20.000 EUR für den Einbau eines (zusätzlichen) Pflegebades.
- **Außenanlagen für demenziell erkrankte oder behinderte Menschen:** 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal 200 EUR pro qm gestalteter Fläche.

Informationen zu weiteren Einzelheiten dieser Zusatzdarlehen erhalten Sie bei uns.

### Welche Konditionen gelten für die Darlehen?

- **Zinsen:**  
0,5 v. H. p.a. für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung, danach 2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (gemäß § 247 BGB) jedoch maximal 6 v. H.
- **Tilgung:**  
1 v. H. p.a. zuzüglich ersparter Zinsen
- **Verwaltungskosten:**  
einmalig: 0.4 v. H. (wird bei Auszahlung einbehalten)  
laufend: 0,5 v. H. p.a., nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. vom halben Darlehensbetrag berechnet

### Wie werden die Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in drei Raten:

- 20 v. H. nach Fertigstellung der Bodenplatte
- 45 v. H. nach Fertigstellung der Rohbaus
- 35 v. H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit

### Was ist bei der Miete zu beachten?

Die Höhe der Miete ist begrenzt und abhängig von dem Bauort (Mietenniveau der Gemeinde) und dem Einkommen der Mieter (Einkommensgruppe A/B).

Mietenniveau	Einkommensgruppe A EUR	Einkommensgruppe B EUR
M 1	4,05	5,15
M 2	4,45	5,55
M 3	4,85	5,95
M 4	5,25	6,35

- **Mietniveau 3** = Gemeinde bzw. Stadt  
Hückeswagen, Lindlar, Wipperfürth
- **Mietniveau 4** = Gemeinde bzw. Stadt  
Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof, Waldbröl, Wiehl

Mit jeder Person ist ein Mietvertrag über einen Individualwohnraum einschließlich eines Nutzungsrechts an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Das Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsfläche ist zu gleichen Anteilen auf die Personen umzulegen. Neben der Miete dürfen die Betriebskosten umgelegt werden.

### Welche Belegungsbindungen werden begründet?

Die geförderten Gruppenwohnungen dürfen nur mit Personen innerhalb der Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppen A bzw. B belegt werden.

- **Belegungsbindung bei Förderung von Gruppenwohnungen für Personen der Einkommensgruppe A:**

Besetzungsrecht zugunsten der zuständigen Stelle. Diese kann den Wohnungssuchenden bestimmen, mit dem der Mietvertrag abzuschließen ist. Bei der Bewilligungsbehörde nennt man Ihnen die zuständige Stelle.

▪ **Belegungsbindung bei Förderung von Gruppenwohnungen für Personen der Einkommensgruppe B:**

Der Verfügungsberechtigte darf die geförderte Wohnung nur einem Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein überlassen.

**Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?**

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt nach Wahl des Antragstellers für alle geförderten Gruppenwohnungen/ Mietwohnungen des Gebäudes einheitlich 15 oder 20 Jahre. Die einmal getroffene Wahl ist bindend.

**Was ist bei der Wohnfläche zu beachten?**

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt 50 qm pro Person (einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrer).

**Wie hoch muss die Eigenleistung sein?**

Eigenleistung muss mindestens in Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden.

**Sie möchten weitere Informationen oder ein Beratungsgespräch?**

Rufen Sie uns an!

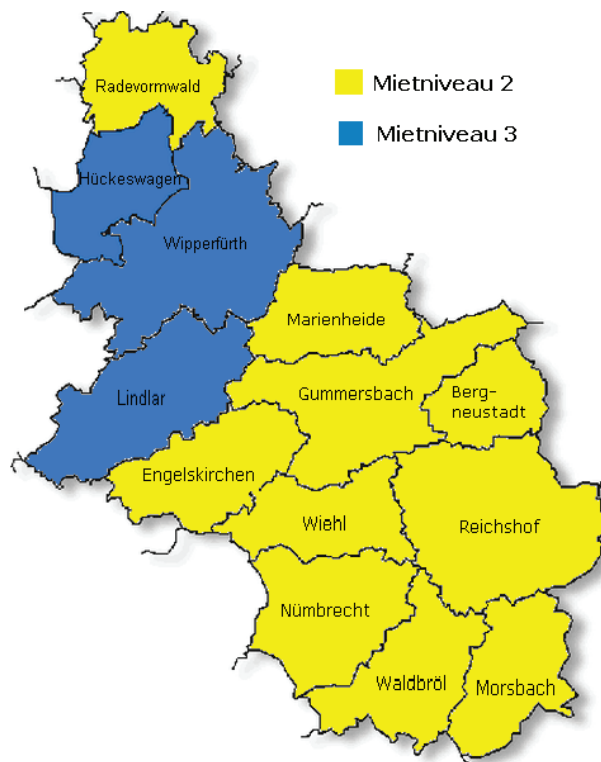
**Ihre Ansprechpartnerin ist**

Frau Thomas-Baldauf  
Telefon 02261 88-6810  
Fax 02261 88-6899  
E-Mail dagmar.thomas-baldauf@obk.de  
Zimmer EG-07

Sie erreichen uns am besten telefonisch  
montags - freitags von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
montags - mittwochs von 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
donnerstags von 13:00 Uhr - 17:30 Uhr

Wir beraten Sie gerne.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihre Bewilligungsbehörde



Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt			
hohes Bedarfsniveau	überdurchschnittliches Bedarfsniveau	unterdurchschnittliches Bedarfsniveau	niedriges Bedarfsniveau
Lindlar	Engelskirchen	Bergneustadt	Radevormwald
	Hückeswagen	Gummersbach	Wiehl
	Marienheide	Nümbrecht	
	Morsbach	Reichshof	
	Waldbröl		
	Wipperfürth		

**Oberbergischer Kreis**

Der Landrat  
Wirtschaftsförderung  
Moltkestraße 34 (OAG-Gebäude)  
51643 Gummersbach  
www.obk.de