

# Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

## Was wird gefördert (Nr. 7.1, 7.2):

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnräumen für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung in Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot nutzen, durch:

- Neubau, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden
- Modernisierung von bestehenden Einrichtungen

## Voraussetzungen für die Förderung:

- min. 24 Wohnräume zzgl. bedarfsabhängig bis zu 4 Wohnräume für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen (Nr. 7.4.3)
  - o bei Gruppenbezug: max. 8 Personen je Gruppe
- an dem Standort soll Integration und Teilhabe möglich sein (Nr. 7.4.3)
- gute Anbindung an den ÖPNV und zentrale Ortslage (Nr. 7.4.2)
- nicht gefördert werden vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätze, Nachtpflegeplätze, Kurzzeitpflegeplätze nach dem SGB XI (Nr. 7.1)

|                             | <b>Wohnräume mit / ohne Gruppenbezug (Nr. 7.4.4 - 7.4.5)</b>   |
|-----------------------------|--|
| <b>Individualbereich</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohn-Schlafräum zzgl. eigenes Bad mit Toilette</li> <li>- Mindestgröße 18 m<sup>2</sup></li> <li>- ohne Gruppenbezug: Vorratsraum und Kochgelegenheit</li> </ul>  |
| <b>Gemeinschaftsbereich</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftsraum</li> <li>- rollstuhlgerechte Toilette für Besucher/innen</li> <li>- Funktionsraum (bspw.: Vorratsraum, Abstellraum)</li> <li>- mit Gruppenbezug: Gruppenküche</li> </ul>  |
| <b>Fachleistungsflächen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- z.B. Dienstzimmer, Therapieräume, Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Pflegebäder</li> <li>- können errichtet, jedoch nicht gefördert werden, da über andere Träger refinanziert (Nr. 7.4.4, 7.5.4)</li> </ul>  |
| <b>Freisitz</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vor jedem Individualbereich oder</li> <li>- vor dem Gemeinschaftsbereich in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch alle Bewohner/innen</li> </ul>  |
| <b>Barrierefreiheit</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderungen nach DIN 18040-2:2011-09                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• ohne Zweckbindung Rollstuhlnutzung: ohne mit „R“ gekennzeichnete Regelungen</li> <li>• Nr. 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung</li> </ul> </li> <li>- bei mehreren Ebenen: Aufzug, der alle Ebenen schwellenlos verbindet</li> </ul> |

## Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung):

Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre (Nr. 7.3.1). Während der Dauer der Zweckbindung darf keine höhere Miete verlangt werden als die, die von den entsprechenden Leistungsträgern als angemessen im Sinne des § 42 a SGB XII ermittelt wurde (Nr. 7.3.2.1).

Eine Zwischenvermietung bspw. an einen Verein, caritativen Träger etc. ist zulässig. Die Verpflichtungen aus der Förderzusage sind in vollem Umfang auf den Zwischenmieter zu übertragen. (Nr. 7.3.2.2)

### Darlehenshöhe (Nr. 7.5):

Das Gesamtdarlehen für die Neuschaffung setzt sich zusammen aus dem Grunddarlehen (abhängig von der förderfähigen Wohnfläche) und den möglichen Zusatzdarlehen.

| Grunddarlehen            |                          | Tilgungsnachlass (Nr. 7.6 i.V.m. 2.6.2)  |
|--------------------------|--------------------------|--|
| M 1 – M 3                | M 4                      |  |
| 3.110 € / m <sup>2</sup> | 3.350 € / m <sup>2</sup> | 30 % bzw. 35 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung)<br>Kommunen M4: 35 % bzw. 40 % |

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Everswinkel, Oelde, Sassenberg, Sendenhorst, Warendorf

M4: Drensteinfurt, Ostbevern, Telgte

| Zusatzdarlehen<br>(Nr. 7.5.2 i.V.m. 2.5.2 ff., 7.5.3)  | Förderbetrag  | Tilgungsnachlass |
|--|---|------------------|
| für standortbedingte Mehrkosten (z.B. Abbrucharbeiten)   | 75 % der förderfähigen Mehrkosten,<br>max. 25.000 € / Individualbereich   | 50 %             |
| für Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) und besondere Wohnumfeldqualitäten (z.B. Quartiersplatz) | 75 % der Herstellungskosten,<br>max. 11.500 € / Individualbereich   | 50 %             |
| für Energieeffizienz   | 300 € / m <sup>2</sup> (BEG 40) bzw.<br>450 € / m <sup>2</sup> (Netto-Null)<br>förderfähiger Wohnfläche   | 50 %             |
| für Bauen mit Holz   | 1,30 € je kg Holz,<br>max. 17.000 € / Individualbereich   | 50 %             |
| für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen  | 2.000 € je elektr. Tür<br>3.500 € je elektr. Haus-/Wohnungseingangs-<br>/Brandschutztür<br><br>15.000 € je zweckgeb. Wohnung für Rollstuhlnut-<br>zende / Menschen mit Schwerbehinderung<br>zzgl. 1.500 € je Tür mit Nullschwelle<br>zzgl. 8.000 € je unterfahrbarer, rollstuhlgerechter<br>Küche | 50 %             |
| für Haustechnik/ Hauselektronik  | 1.500 € je Individualraum   | 50 %             |

Die förderfähige Wohnfläche (Individual- + Anteil Gemeinschaftsfläche) beträgt **max. 50 m<sup>2</sup> / Person**. Für Wohnräume mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung erhöht sich diese um 10 m<sup>2</sup> (Nr. 7.5.1).

Für die Modernisierung von Einrichtungen ergibt sich die Darlehenshöhe aus Nr. 7.5.1 i.V.m. 4.5.

### Darlehenskonditionen

| Zinsen (Nr. 7.6 i.V.m. 2.6.1) | Zeitraum   |
|-------------------------------|--|
| 0,0 % Zinsen                  | 5 Jahre ab Leistungsbeginn                                   |
| 0,5 % Zinsen                  | 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung |
| marktübliche Verzinsung       | nach Ablauf der Zweckbindung                                 |

+ 0,5 % (bzw. bei Bewilligungen in 2026 die ersten zwei Jahre 0,0 %) Verwaltungskostenbeitrag (Nr. 10.3)

+ 2,0 % Tilgung (Nr. 7.6)

+ 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen (Tilgung, Zinsen, Verwaltungskostenbeitrag) sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sonder-tilgungsmöglichkeiten bestehen i.d.R. ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

**Antragsverfahren (Nr. 7.7):**

Vor Antragsstellung ist die Vorplanung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD) abzustimmen. Bitte nehmen Sie vor Aufnahme des Abstimmungsverfahrens mit dem MHKBD Kontakt zu dem Kreis Warendorf auf.

**Ansprechpartner im Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kämmerei des Kreises Warendorf:**

Frau Schulte, Sachbearbeiterin Förderung,  
Wohnungsbaufoerderung@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2044

Frau Krüllmann, Sachbearbeiterin Förderung,  
Wohnungsbaufoerderung@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2046

Herr Krieger, Sachbearbeiter Technik  
Wohnungsbaufoerderung@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2058

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Erstellung der Übersicht Fehler nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich bleiben daher die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.