



Stadt Köln



3. Themenabend

Konzeptvergabeverfahren Poller Damm

Wohnraumförderung

MitStadtZentrale und Stadt Köln

10.07.25



Begrüßung

Vorstellung der Teilnehmer*innen
Projekt Poller Damm

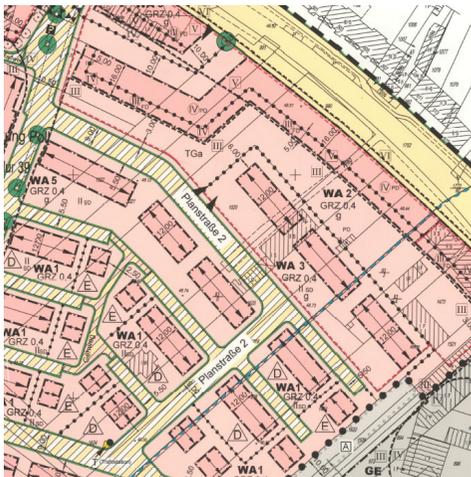
Definition

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

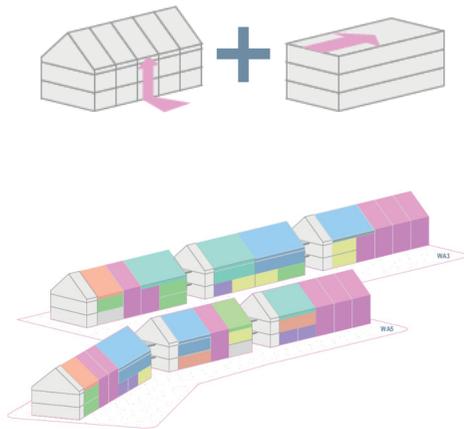
- Realisierung eines nachhaltigen Bauprojekts durch die zukünftigen Bewohner, mit dem Ziel nachbarschaftlich zu wohnen und zu leben
- partizipativer Ansatz in der Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung des Wohngebäudes
- gemeinschaftlich orientiertes Konzept in der Umsetzung
- Strahlkraft ins Quartier



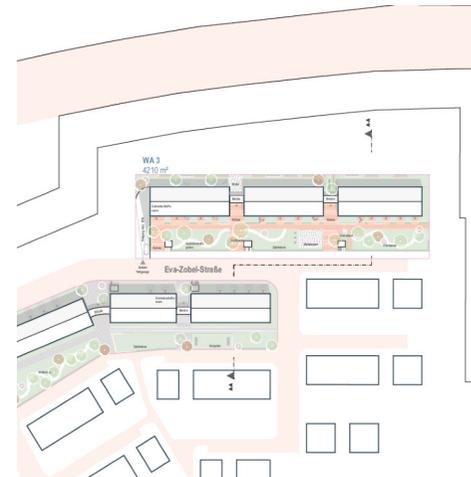
Projektphasen Poller Damm



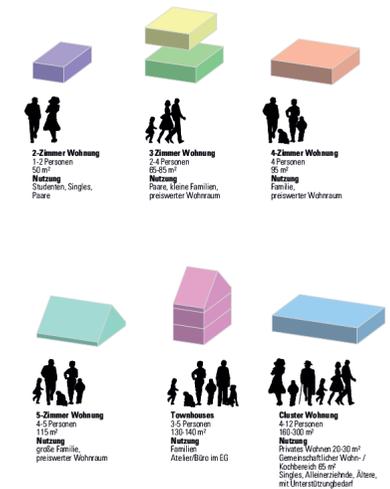
Bebauungsplan



Machbarkeitsstudie

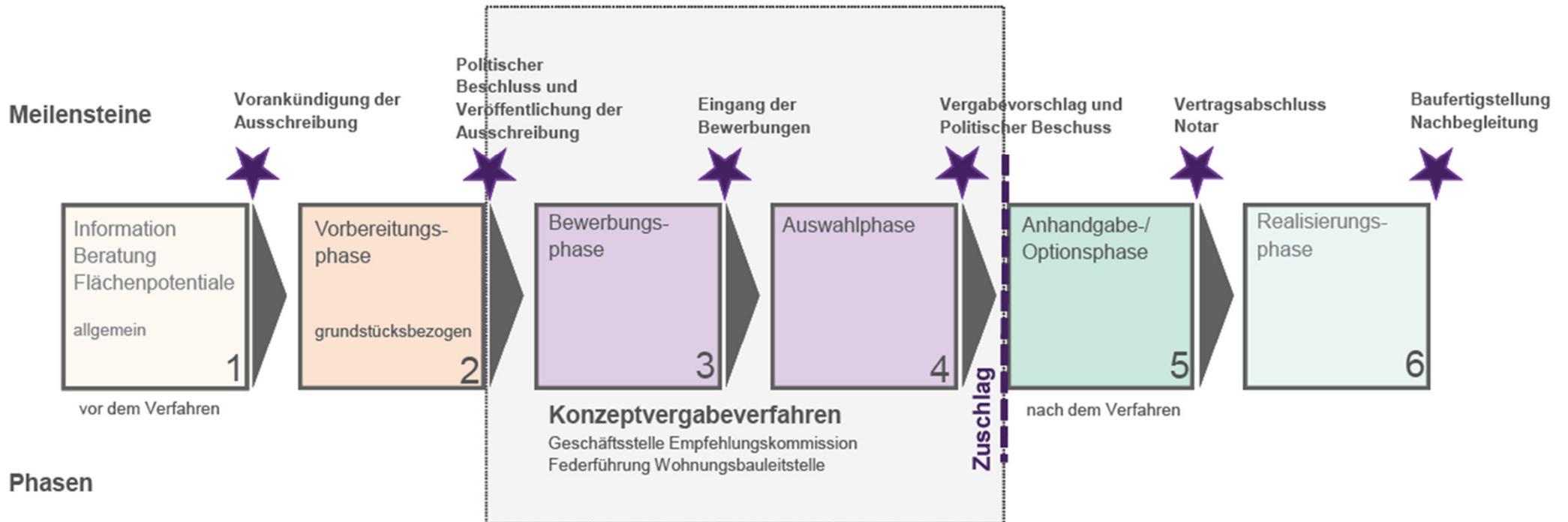


Bauvoranfrage



Konzeptverfahren

Konzeptvergabeverfahren



Wohnraumförderung für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

Eine Einführung

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

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

Ziel:	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.
Antragsberechtigt:	Investorinnen und Investoren mit der erforderlichen Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit
Gefördert werden:	Mietwohnungen (Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen)

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Art und Höhe der Förderung:

Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (Personen mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 13 WFNG)	
Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag
Mindestgröße 35 m ²	3.490 € je m ²
Bei Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe B (Personenkreis mit einem Einkommen von max. 40 Prozent über die Grenzen des § 13 WFNG hinaus)	
Wohnungsgröße	Darlehensgrundbetrag
Mindestgröße 35 m ²	2.350 € je m ²

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Zusatzdarlehen für:

- standortbedingte Maßnahmen: 75 Prozent der förderfähigen Kosten (max. 25.000 € je Wohneinheit)
- Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten: 75 Prozent der summierten Herstellungskosten (max. 11.500 € je Wohneinheit)
- für Energieeffizienz: BEG Effizienzhaus 40 Standard von 300 € je m² förderfähiger Wohnfläche
- für Energieeffizienz: Netto-Null-Standard von 450 € je m² förderfähiger Wohnfläche
- Bauen mit Holz: 1,30 € je Kilogramm
- 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.
- für städtebauliche und gebäudebedingte Mehrkosten: 800 € je m² Wohnfläche
- Mieteinfamilienhäuser von 25.000 € je Haus
- neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften: 60.000 € je Wohnung
- städtebauliche Planungswettbewerbe: 400 € und hochbauliche Wettbewerbe 1.600 € je Wohnung

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Tilgungsnachlässe auf Antrag

35 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von **25 Jahren**
40 Prozent des Darlehensgrundbetrages bei einer Belegungsbindung von **30 Jahren**
50 Prozent für alle Zusatzdarlehen

Darlehenskonditionen:

Zinsen 0,00 Prozent (für die die ersten 5 Jahre der Bindung, bis zum Bindungsablauf 0,5 Prozent und danach marktübliche Verzinsung)
Tilgung 1,0 Prozent (auf Antrag: 2 Prozent oder fünf tilgungsfreie Jahre bei anschließender erhöhter Tilgung)
Verwaltungskostenbeitrag 0,5 Prozent jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital)
Bearbeitungsgebühr 0,4 Prozent der Darlehenssumme

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Wesentliche Bedingungen:

- 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.
- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu beleuchten und zu belüften
- Bei Neuschaffung durch Änderung muss die Höhe der Baukosten inkl. Baunebenkosten mindestens 750 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen
- Zweckbindung 25 oder 30 Jahre, keine Verkürzung durch vorzeitige Darlehensrückzahlung

Miete:

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

Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Belegungsrechte	Derzeit besteht eine Vereinbarung mit der Kölner Wohnungswirtschaft, wonach die Bestandshalterinnen und Bestandshalter das Besetzungsrecht innehalten			
Rechtliche Grundlagen	Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025)			
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen Gottfried-Hagen-Str. 46-48, 51105 Köln	Verwaltung: Technik:	Frau Hänichen, Frau Bartels,	Tel. 0221 / 221-34641 Tel. 0221 / 221-25179
Weitere Informationsquellen und Vordrucke:	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen		www.nrwbank.de www.mhkbd.nrw.de	

Sonderkontingent – Experimenteller Wohnungsbau

Fördermittel des Sonderkontingents „Experimenteller Wohnungsbau“ können in Anspruch genommen werden, wenn das Vorhaben besondere Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen, technischen und gesellschaftlichen Bereich aufweist.

Ihre Fragen