



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

**Mietwohnraum
für ältere, pflegebedürftige
oder behinderte Menschen
in Düsseldorf**

Informationen zum Förderprogramm 2007 des Landes NRW



Gruppenwohnungen

Seite 1

Gruppenwohnungen sind Mietwohnungen, die als Appartements mit Gemeinschaftsfläche (Fördervariante 1) oder als Wohnschlafraum mit Gemeinschaftsfläche (Fördervariante 2) erstellt werden.

Zielgruppe	Ältere und / oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf
Gebäude	<ul style="list-style-type: none">▪ Möglichst Integration der Gruppenwohnungen in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts▪ Innerhalb eines Gebäudes nicht mehr als 24 Personen der Zielgruppe in Gruppenwohnungen
Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none">▪ Grundrisse auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes▪ Ziele: hohe Wohnqualität und bei Bedarf gleichzeitig reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung▪ Vor Erteilung der Förderzusage Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit der für die Heimaufsicht zuständigen Stelle
Gestaltung der Gruppenwohnungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Gruppenwohnungen für bis zu 8 Personen▪ Angemessen große individuelle Wohnbereiche für jede Person▪ Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung▪ Gemeinschaftsflächen sind den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet▪ Gruppenwohnung von mindestens 2 Rollstuhlfahrern bewohnbar
Gestaltung der individuellen Wohnbereiche	<ul style="list-style-type: none">▪ Fördervariante 1: Appartements mit Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC▪ Fördervariante 2: Wohnschlafräume
Wohnflächenobergrenze	<ul style="list-style-type: none">▪ 50 Quadratmeter Wohnfläche pro Person▪ Einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer (gemäß DIN 18025)
Belegung und Zweckbindung Fördervariante 1 (Appartements)	<ul style="list-style-type: none">▪ Zweckbindung wahlweise für 15 oder 20 Jahre▪ Appartements wahlweise für Personen der Einkommensgruppe A und / oder B▪ Vermietung gegen Vorlage eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins
Belegung und Zweckbindung Fördervariante 2 (Wohnschlafräume)	<ul style="list-style-type: none">▪ Zweckbindung wahlweise für 15 oder 20 Jahre▪ Vermietung der Gruppenwohnung entweder nur an Personen der Einkommensgruppe A oder der Einkommensgruppe B▪ Bei der Einkommensermittlung ist das Einkommen jeder einzelnen Person maßgeblich▪ Gezielter Wohnberechtigungsschein für Wohnschlafraum nebst anteiliger Gemeinschaftsfläche erforderlich
Mietverhältnis	<ul style="list-style-type: none">▪ Mit jeder Person Abschluss eines Mietvertrages über Individualwohnraum einschließlich Nutzungsrecht für Gemeinschaftsfläche▪ Sicherstellung der Wahlfreiheit bei individuellen Dienstleistungen, z.B. ambulante Pflege▪ Zwischenvermietung, z.B. an karitativen Träger, ist nur zulässig, wenn Verpflichtungen aus der Förderzusage vollständig übertragen werden



Miethöhe

- Mietobergrenzen Einkommensgruppe A 4,80 Euro/qm/mtl.
- Mietobergrenze Einkommensgruppe B 5,90 Euro/qm/mtl.
- Umlage Nutzungsentgelt für Gemeinschaftsfläche zu gleichen Teilen auf die Personen; dabei ist die maximale Belegung zugrunde zu legen
- Neben der Miete darf die Umlage der Betriebskosten erhoben werden
- Jährliche Mietsteigerungen um 1,5 % bezogen auf die Anfangsmiete sind möglich
- Für Betreuungs- und Beratungsleistungen dürfen monatlich maximal 30,00 Euro erhoben werden (Betreuungspauschale)
- Jährlicher Erhöhungsbetrag für Betreuungspauschale max. 1,5 % ausgehend vom Ursprungsbetrag

Darlehenshöhe Fördervariante 1 (Appartements)

- Neubau
1.350 Euro Einkommensgruppe A
860 Euro Einkommensgruppe B
- Bestand
1.000 Euro Einkommensgruppe A
645 Euro Einkommensgruppe B
- zusätzlich je Appartement bis 62 qm
5.000 Euro Einkommensgruppe A
2.000 Euro Einkommensgruppe B
- für jeden Aufzug 2.100 Euro pro Appartement, das durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 46.200 Euro pro Aufzug

Darlehenshöhe Fördervariante 2 (Wohnschlafräume)

- Neubau
1.350 Euro Einkommensgruppe A
860 Euro Einkommensgruppe B
- Bestand
1.000 Euro Einkommensgruppe A
645 Euro Einkommensgruppe B
- 3.000 Euro ab dem 5. Badezimmer einschließlich WC für jedes weitere Badezimmer
- für jeden Aufzug 2.100 Euro pro Wohnschlafraum, der durch den Aufzug erschlossen wird; maximal 46.200 Euro pro Aufzug

Zusatzdarlehen

- 75 % der Herstellungskosten für die Herstellung von Außenanlagen, die an den speziellen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind, maximal 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche
- 20.000 Euro je eingebautem Pflegebad
- 3.000 Euro je Appartement bzw. Wohnschlafraum bei Einbau eines Aufzuges für den Liegendtransport, maximal 60.000 Euro pro Liegendaufzug



Pflegewohnplätze

Seite 3

Pflegewohnplätze sind Wohn- und Gemeinschaftsräume, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind.

Fördergegenstand	<ul style="list-style-type: none">▪ Wohngruppen für Pflegebedürftige▪ Nur im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen möglich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none">▪ Pflegebedürftige
Gebäude	<ul style="list-style-type: none">▪ Verhältnis Pflegewohnplätze zu geförderten Mietwohnungen max. 25%
Wohnqualität und Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none">▪ Möglichst hohe Wohnstandards, die dauerhaftes Wohnen einschließlich Pflege in bedarfsgerechter Weise erlauben▪ Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf▪ In kleinere Wohngruppen von 8-12 Personen unterteilbar
Belegungsbindungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Wahlweise für 15 oder 20 Jahre▪ Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenze maximal 40%
Wohnkosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt ist das Förderdarlehen Entgelt mindernd zu berücksichtigen
Darlehenshöhe	<ul style="list-style-type: none">▪ 50.000 Euro je Pflegewohnplatz▪ 7.100 Euro zusätzlich je Pflegewohnplatz, wenn nicht mehr als 24 Pflegewohnplätze errichtet werden
Zusatzdarlehen	<ul style="list-style-type: none">▪ 75 % der Herstellungskosten für die Herstellung von Außenanlagen, die an den speziellen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind, maximal 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche▪ 20.000 Euro je eingebautem Pflegebad▪ 3.000 Euro je Pflegewohnplatz bei Einbau eines Aufzuges für den Liegendtransport, maximal 60.000 Euro pro Liegendaufzug