

Merkblatt Modernisierung von selbstgenutztem Eigentum 2024

Zielsetzung

Das Land NRW hat es sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Begünstigte an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen, energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Zielgruppe

Gefördert werden Personen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze (§ 13 I WFNG)

- nicht übersteigt (**Einkommensgruppe A**) oder
- um bis zu 40 % übersteigt (**Einkommensgruppe B**).

1-Personenhaushalt: 20.420 Euro

2-Personenhaushalt: 24.600 Euro

+ 5.660 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person

+ zus. 740 Euro wenn diese Person ein Kind i. S. d. § 32 I - V EStG ist.

www.nrwbank.de/chancenprüfer

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten

- Eigenheimen nach § 29 I WFNG NRW und
- Eigentumswohnungen.

Förderfähig sind die Bau- u. Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück, durch die ...

- der Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöht wird
 - Verbesserung der Barrierefreiheit,
 - Verbesserung des Einbruchschutzes u. des Sicherheitsempfindens,
 - Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur,
 - Leerrohrverkabelung für Elektromobilität,
 - nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs
- Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen und
- Wohnraum durch Um- u. Ausbau neu geschaffen wird.

Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung. Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden. Diese Instandsetzungsmaßnahmen müssen gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten ausmachen.

Den Förderkatalog finden Sie auf Seite 4 des Merkblattes als Anlage.

Bei der Berechnung wird das monatliche Steuerbrutto der letzten 12 Monate zum Stichtag der Antragsstellung herangezogen.



Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen setzt voraus, dass mit dem Bauvorhaben vor Antragstellung noch nicht begonnen worden ist.

- Abschluss von Lieferungs- u. Leistungsverträgen gilt nicht als vorzeitiger Vorhabenbeginn

Förderausschluss

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- die an Wohngebäuden mit Mängeln oder Missständen (§ 177 II u. III BauG) vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- eine Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist,
 - verwertbares Vermögen von mehr als 50 % der Gesamtkosten kann für die Finanzierung eingesetzt werden,
 - wenn zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushalts innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 % übersteigen wird
Beispiel: Eintritt in das Berufsleben/Wiederaufnahme der Berufstätigkeit nach Elternzeit
- wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist.

Darlehenskonditionen:

Darlehenshöchstbetrag

Gefördert werden bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- u. Baunebenkosten zwischen 5.000 - 220.000 Euro pro Eigenheim.

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

- | | |
|--|--|
| • für die ersten 5 Jahre: | 0,0 % |
| • nach den ersten 5 Jahren u. bis zum Ablauf der Zweckbindung: | 0,5 % |
| • nach Ablauf der Zweckbindung für weitere 10 Jahre: | 2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz - § 247 BGB |
| • nach den 10 Jahren: | Anpassung an gültigen Basiszinssatz |

Für ein Förderdarlehen ist ab Leistungsbeginn ein Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. jährlich 0,5 % berechnet, vom jeweiligen Restkapital halbjährlich an die NRW.BANK zu zahlen.

Tilgung

Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 % unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.

Zweckbindung

- 30 Jahre
- Eigenheim darf nur selber bewohnt werden oder von Angehörigen ersten Grades



Tilgungsnachlass

- Einkommensgruppe A: 25 %
- Einkommensgruppe B: 15 %

Sondertilgung

Eine Sondertilgung ist frühestens nach 5 Jahren möglich.

weitere Tilgungsmöglichkeiten

- 5 % erhöhter Tilgungsnachlass für energetischen Standard „Effizienzhaus 85“
- weitere 5 % für energetischen Standard „Effizienzhaus 70“
- weitere 5 % für energetischen Standard „Effizienzhaus 55“
- weitere 5 % für energetischen Netto-Null-Standard
 - Endenergiebedarf für Wärmeversorgung wird vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah erzeugte, erneuerbare Energie gedeckt
- weitere 5 % für ökologisches Dämmen
 - keine mineralölbasierten Dämmstoffen + mindestens Dämmung der Außenfassade
- 50 % Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad
 - auf Maßnahmen zur Barrierefreiheit

Tragbarkeit

Die Belastung der Förderung darf die wirtschaftliche Existenzgrundlage nicht gefährden und muss **auf Dauer tragbar** sein. Die Belastung ist tragbar, wenn **zum Zeitpunkt der Bewilligung** die Einkünfte ohne die Belastung und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen ausreichen, den angemessenen Lebensunterhalt sicherzustellen.

Für eine dauerhafte Tragbarkeit der Belastung ist ein unbefristeter Arbeitsvertrag erforderlich.

Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 1-Personenhaushalt: 970 Euro
- 2-Personenhaushalt: 1.240 Euro
- + 320 Euro für jede weitere Person

Vermögen

Verfügen die Antragsteller über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30.000 Euro betragen.

Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von
40.000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,
55.000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und
15.000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Auszahlung

- 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis,
- 30 % bei Maßnahmenbeginn,
- 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen und
- 20 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde



Maßnahmenfertigstellung

Maßnahmen sind innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage fertigzustellen.

Wenn Umstände bekannt werden, welche nicht auf eigenverschulden zurückzuführen sind, kann die Frist 2x um je sechs Monate verlängert werden.

Ansprechpartner

Sachbearbeitung: Rike Denise Richter
05231/62-5060
r.richter@kreis-lippe.de

technische Beratung: Irina Boschmann
05231/62-5050
irina.boschmann@kreis-lippe.de

Kreis Lippe
Der Landrat
FD 630.1 Wohnraumförderung
Felix-Fechenbach-Str. 5
32756 Detmold



Anlage - Förderkatalog

Verbesserung der Energieeffizienz

- BEG-Mindeststandard ist nicht vorgegeben
- Einzelmaßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen zum Runderlass „Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ vom 09.12.2022 (BAnz AT 30.12.2022 B2) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.
- Maßnahmen sind von einem Ausstellungsberechtigten für Energieausweise zu bestätigen
- Maßnahmen sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen - Unternehmererklärung ist vorzulegen (Selbsthilfe nicht möglich!)

Förderfähige Maßnahmen

- Wärmedämmung der Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke & der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches,
- Einbau von Fenstern & Fenstertüren, Dachflächenfenstern & Außentüren mit unteren Anschläge oder Schwellen von max. 2 cm Höhe,
- Einbau von Lüftungsanlagen,
- Erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- & Warmwasseranlagen,
- Installation von Photovoltaikanlagen,
- Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

Nicht förderfähige Maßnahmen

Auf Öl basierende Heizungs- & Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen

- Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff vorbereitet sind

Verbesserung im Hinblick auf die Umsetzung der Barrierefreiheit

- Weitgehende Reduzierung von Barrieren, Stufen & Schwellen muss erreicht und
- Auffindbarkeit & Erkennbarkeit durch Orientierungshilfen muss verbessert werden.
- Maßnahmen haben, unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten & des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, mindestens die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend der Anlage A 4.2/3 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 15.06.2021 (MBI. NRW. S.444) in der jeweils geltenden Fassung, zu erfüllen.

Förderfähige Maßnahmen

- Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,
- Verbesserung der Auffindbarkeit & Erreichbarkeit der Zugangs- & Eingangsbereiche,
- Überwinden von Differenzstufen, z. Bps. Zwischen Eingang & Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,
- Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von



- Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen & das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,
- Ändern der Grundrisse, um barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,
 - Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
 - Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- & Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,
 - Anpassung von Sanitärräumen an die Anforderungen der Anlage 4.2/3 VV TB NRW, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes, der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu 2 cm haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- & schwellenlos oder ohne untere Türanschläge zu erreichen sein muss sowie
 - Barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu 2 cm aufweisen darf.

Umbau von Wohngebäuden

- Wohnraum wird zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert

Förderfähige Maßnahmen

- Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- oder Anbau oder Aufstockung,

Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen

- Maßnahmen tragen zu einer erhöhten Resilienz von Wohnraum gegen ebensolche Veränderungen bei.

Förderfähige Maßnahmen

- Maßnahmen zur Bodenentsiegelung & das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas & der Luftkühlung,
- Anlegung von Dach- & Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
- Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser,
- Bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen & vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie
- Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

Verbesserung des Sicherheitsempfindens & Maßnahmen zur Digitalisierung

Förderfähige Maßnahmen

- Verbesserung der inneren Erschließung, z. Bsp. Das Durchtrennen langer Erschließungsflure & das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Zu- & Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens,
- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsys) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) z. Bsp. Für optimiertes Bewirtschaften & Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation & Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- & Assistenzangebote oder



- Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

Verbesserung des Wohnumfeldes

Förderfähige Maßnahmen

- Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen oder
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm.

Sonstige Instandsetzungen

Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden.

Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden & nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

