

Merkblatt Modernisierung von Mietwohnraum 2024

Zielsetzung

Ziel der Landesregierung NRW ist es, Mietwohnungsbestände durch die Förderung von nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen an zeitgemäße Wohnqualitäten und technischen Standards anzupassen.

Wer wird gefördert?

Die Fördermittel können von natürlichen oder juristischen Personen sowie von Personenvereinigungen beantragt werden. In diesem Zusammenhang sind die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 WFNG NRW zu beachten.

Was wird gefördert?

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den dazugehörigen Grundstücken, die ...

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- bestehenden Wohnraum ändern und
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Den Förderkatalog finden Sie auf Seite 5 des Merkblattes als Anlage.

Fördervoraussetzungen

Die Förderung von Mietwohnraum setzt insbesondere voraus, dass

- der Wohnraum seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,
- mit dem Bauvorhaben vor Förderzusage nicht begonnen worden ist,
- in wohnungspolitischer Hinsicht Bedarf besteht,
- er nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann,
- er nach Durchführung der Maßnahmen über eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität verfügt, die insbesondere den **energetischen Zustand** und den Zugang zu einem **Freisitz** umfasst,
- er eine nach Wohnfläche und Anzahl der Räume nach Nummer 8.2 der WFB angemessene Größe für einen wohnberechtigten Haushalt umfasst und
- er sich in einem Gebäude mit höchstens sechs Vollgeschossen befindet

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

Förderausschluss

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2 der Förderrichtlinie,
- Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht,
- die an Wohngebäuden mit Missetänden oder Mängeln (§ 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,
- wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist.



Zweckbindung (Belegungs- und Mietpreisbindung)

Für den geförderten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung begründet (Belegungs- und Mietpreisbindung). Die Dauer der Zweckbindung ist wahlweise 25 oder 30 Jahre. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens verkürzt nicht die Dauer der Zweckbindung.

Belegungsbindung

Geförderter Mietwohnraum ist bei Neuvermietung für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder die Einkommensgrenze maximal um 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B), zweckzubinden.

1-Personenhaushalt: 20.420 Euro

2-Personenhaushalt: 24.600 Euro

+ 5.660 Euro für jede weitere zum Haushalt rechnende Person

+ 740 Euro für jedes haushaltsangehörige Kind i. S. d. § 32 Abs. 1-5 EStG

=> Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines nach § 18 WFNG.

Mieter, welche eine geförderte Wohnung bereits vor Erteilung der Förderzusage bewohnen, haben die Einkommensgrenze nicht einzuhalten.

Mietpreisbindung

Die Bewilligungsbehörde setzt in der Förderzusage die **höchstzulässige Miete** nach Modernisierung fest, die sich auch der Bewilligungsmiete oder Kostenmiete ergibt.

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, gilt die Bewilligungsmiete. Diese setzt sich zusammen aus der letzten vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB, maximal jedoch die Mietpreise aus der unten stehenden Tabelle. Eine jährliche Erhöhung von 2 % ist erlaubt.

	<u>Höchstzulässige Bewilligungsmiete (M1- M3)</u>	<u>Max. Erhöhung bei einer Energiekostensparnis</u>	<u>Zusätzliche Erhöhung bei BEG Standard 85,70,55</u>	<u>Max. Erhöhung bei Netto-Null-Standard</u>
Einkommensgruppe A	6,50 €/m ²	+ 0,60 €/m ²	Jeweils + 0,10 €/m ²	+ 1,00 €/m ²
Einkommensgruppe B	7,55 €/m ²	+ 0,60 €/m ²	Jeweils + 0,10 €/m ²	+ 1,00 €/m ²

Für Wohnungen mit bereits bestehender Mietpreisbindung gilt die Kostenmiete nach §§ 8 bis 11 WoBinG 2001, der II BV 1990 und NMV 1970. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als Bewilligungsmiete. Ab diesen Zeitpunkt ist ebenfalls eine jährliche Mietpreiserhöhung von 2 % erlaubt.



Darlehenskonditionen:

Darlehenshöchstbetrag

Gefördert werden bis zu 100 % der Bau- und Baunebenkosten bis zu 220.000 Euro je Wohneinheit. Darlehensbeträge unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt.

Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

- für die ersten 5 Jahre: 0,0 %
- nach den ersten 5 Jahren
bis zum Ablauf der Zweckbindung: 0,5 %
- nach Ablauf der Zweckbindung: marktübliche Verzinsung

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.

Tilgungsnachlass

Mind. 25 % Tilgungsnachlass der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe.

Sondertilgung

Eine Sondertilgung ist frühestens nach 5 Jahren möglich.

weitere Tilgungsmöglichkeiten

- 5 % erhöhter Tilgungsnachlass für BEG-Standard „Effizienzhaus 85“
 - weitere 5 % für BEG-Standard „Effizienzhaus 70“
 - weitere 5 % für BEG-Standard „Effizienzhaus 55“
 - weitere 5 % für energetischen Netto-Null-Standard
 - Endenergiebedarf für Wärmeversorgung wird vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt
- 5 % für ökologisches Dämmen
 - keine mineralölbasierten Dämmstoffe + mindestens Dämmung der Außenfassade
- 5 % für 30-jährige Zweckbindung
- **50 % Tilgungsnachlass aufgrund Schwerbehinderung oder Pflegegrad**

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-Standard „Effizienzhaus 100“ muss erreicht werden



- 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,
- Bau eines neuen Erschließungssystems, um Mietwohnraum barrierefrei zugänglich zu machen,



- 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 Türansläge 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

- Zusätzlicher Mietwohnraum in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen wird geschaffen oder
- Wohnraum wird zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert

Förderfähige Maßnahmen

- Zusammenlegung oder Neuaufteilung von Mietwohnungen oder
- Schaffung einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.

Nicht förderfähige Maßnahmen

Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden werden nicht nach dieser Richtlinie gefördert.

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 Sicherheitsempfinden,

- 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 (iMsy) 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

- Neugestaltung der Eingangsbereiche von Wohnanlagen nach Nummer 2.5.2, z. Bsp. Der An- oder Umbau für Portierslogen,
- Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 4.2, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,
- Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfelds, z. Bsp. Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze & Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück & dem Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen nach Nummer 4.5,
- Verbesserung oder Schaffung von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen & Mieter auf dem Grundstück & im Wohnquartier, z. Bsp. Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- Erstellung von Quartierskonzepten, z. Bsp. Konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen & Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

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.

