

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen mit Landesmitteln 2023

Der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen ist zum überwiegenden Teil 50 Jahre und älter. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Um den Wohnraum zukunftsfähig zu machen und zwar so, dass er nach der Modernisierung noch bezahlbar ist, hat das Land mit der Modernisierungsrichtlinie ein Förderangebot mit günstigen Konditionen und attraktiven Tilgungsnachlässen geschaffen.

Die Förderung geht grundsätzlich immer mit Mietpreis- und Belegungsbindungen einher. Ausnahme: In den Stadterneuerungsgebieten „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ kann auf die Belegungsbindung verzichtet werden.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Förderfähig sind alle baulichen Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück (Wohnumfeld). Die Förderung unterstützt schwerpunktmäßig Modernisierungen, die

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

Darlehensbedingungen:

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das Darlehen beträgt höchstens 200.000 EUR pro Wohnung oder Eigenheim. Darlehen von unter 5.000 EUR werden nicht bewilligt.

Die Dauer der Zinsverbilligung beträgt auf Antrag wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre. Während dieses Zeitraumes bestehen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die **Zinsen** für die Darlehen betragen:

- **0,0%** p.a. 5 Jahre fest, danach
- **0,5%** p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung (20, 25 oder 30 Jahre)

Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Darlehen für Mietwohnraum marktüblich verzinst. Für selbstgenutztes Wohneigentum beträgt der Zinssatz 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB und wird jeweils nach weiteren zehn Jahren auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes angepasst.

Hinzu kommt ein **Verwaltungskostenbeitrag**:

- Laufend **0,5%** p.a. des Darlehens, berechnet vom jeweiligen Restkapital

Die **Tilgung** beträgt 2% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen

Wer kann Fördermittel beantragen?

Fördermittel können beantragt werden von Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs Vollgeschossen, die zum Zeitpunkt des Förderantrags seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig sind. Mit den Baumaßnahmen darf noch nicht begonnen sein; der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Bauausführung zuzurechnen sind, gilt nicht als Vorhabenbeginn.

Der Wohnraum muss nach Durchführung der geplanten Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweisen. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen. Die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz soll im Bereich des Mietwohnungsbaus mindestens zum Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 100“ führen. Es sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die

CO2-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach der Modernisierung zu berechnen und mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen. Die Kosten eines Energiegutachters werden bei der Förderung berücksichtigt.

Auf Antrag kann ein anteiliger **Tilgungsnachlass** (Teilschulderlass) in Höhe von 25% des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden. Der Tilgungsnachlass bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Einkommensgruppe B (Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um bis zu 40%) beträgt 15%. Wird durch die geförderten Maßnahmen mindestens ein BEG-Standard „Effizienzhaus 85“ erreicht, wird der Tilgungsnachlass um 5% erhöht. Eine zusätzliche Erhöhung um 5% erfolgt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden. Bei der Förderung von Mietwohnraum wird ein um weitere 5 Prozentpunkte erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren gewählt wird. Für das Erreichen weiterer Energiestandards (Effizienzhaus 70 oder 55 oder Netto-Null-Standard) werden jeweils weitere 5 Prozentpunkte Tilgungsnachlass gewährt.

Die Anpassung von bestehendem Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird besonders unterstützt. Bei Nachweis einer Schwerbehinderung oder eines Pflegegrades wird auf den Darlehensbestandteil, der auf Maßnahmen zum Abbau von Barrieren entfällt, ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50% gewährt.

Für weitere Auskünfte und Beratungen stehen Ihnen **nach Terminabsprache** die Sachbearbeiterinnen der Abteilung Wohnen (s.u.) zur Verfügung:

Rathaus I, Rathausstr. 11, 2. Etage

Klärung von Grundsatzfragen in allen Bereichen der sozialen Wohnraumförderung	Frau Hegel-Söhnchen Zimmer B.236, Telefon 207-3852
---	---

östliches Stadtgebiet

Stadtmitte, Fley, Halden, Remberg, Emst, Eppenhausen, Hilfe, Delstern, Eilperfeld, Eilpe, Selbecke, Höing, Ischeland, Ambrock, Dahl, Priorei, Rummenohl, Hohenlimburg, Herbeck, Berchum, Garenfeld, Altenhagen (östl. der Boeler Str.)

Sachbearbeiterin Förderung	Frau Barton Zimmer B.237, Telefon 207-2721
----------------------------	---

westliches Stadtgebiet

Stadtmitte (südwestlich des Märkischen Ringes), Wehringhausen, Kuhlerkamp, Haspe, Westerbauer, Vorhalle, Eckesey

Sachbearbeiterin Förderung	Frau Nastali-Malberg Zimmer B.204, Telefon 207-3854
----------------------------	--

nördliches Stadtgebiet

Boele, Boelerheide, Hengstey, Bathey, Kabel, Hilfe, Altenhagen

Sachbearbeiterin Förderung (vormittags)	Frau Bintzik Zimmer B. 205, Telefon 207-2540
---	---

