



DIE MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG IN NORDRHEIN-WESTFALEN

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR MODERNISIERUNGSRICHTLINIE – RL MOD

Modernisierungsrichtlinie: Häufig gestellte Fragen und Erläuterungen

erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau
und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank

März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
1. Was können Sie von der Modernisierungsförderung erwarten?	5
2. Was wird gefördert?	5
3. Wie sind die Konditionen?	6
4. Gibt es Zuschüsse?	7
5. Was müssen selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer beachten?	7
6. Wie werden Menschen mit Schwerbehinderung oder Pflegegrad unterstützt?	8
7. Müssen alle Modernisierungsmaßnahmen von Fachunternehmen durchgeführt werden?	9
8. Wie wirkt die Belegungsbindung?	9
9. Was bedeutet die Mietpreisbindung?	10
10. Welche technischen Anforderungen sind zu erfüllen?	11
11. Wie ist die Modernisierungsförderung zu beantragen?	11
12. Wie verläuft das Verfahren?	12
13. Was ist sonst noch zu beachten?	12
14. Wo gibt es weitere Informationen?	13

VORWORT

Die meisten Gebäude, in denen die Menschen in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahrzehnten wohnen werden, sind längst gebaut. Rund drei Viertel aller Wohngebäude sind 40 Jahre und älter. Um aktuellen Wohnbedürfnissen zu entsprechen, müssen sie modernisiert und an zeitgemäße Standards angepasst werden.



Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren heißt dabei, die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner in Einklang zu bringen mit dem bautechnisch Möglichen, mit der wirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Dafür werden die Konditionen der Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021 weiter verbessert:

- Im Sinne des Klimapaktes „Prima. Klima. Wohnen“ setzen wir Förderanreize für besonders ehrgeizige energetische Standards: Die Zuschüsse der neuen Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude können und sollen mit den Tilgungsnachlässen der Modernisierungsförderung (bis zu 30%) kombiniert werden. Wer viel in den Klimaschutz investiert, soll die beste Unterstützung erhalten.
- Die maximale Fördersumme pro Wohnung oder Eigenheim wird auf 120.000 Euro angehoben, um auch kostenintensive Eingriffe in den Altbau zu ermöglichen.
- Erstmals können an oder auf Mietwohngebäuden Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte oder zur Deckung des Hausstroms gefördert werden. Damit unterstützen wir Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg zur dezentralen Energiewende vor Ort.
- Die Förderdarlehen werden noch günstiger: Der Kostenbeitrag für die Darlehensverwaltung bei der NRW.BANK wird erheblich reduziert.

Mit der Modernisierungsförderung können Sie Mietwohnungsbestände genauso wie Ihr Eigenheim oder Ihre Eigentumswohnung bestens für die Zukunft aufstellen.

Ihre



Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

1. WAS KÖNNEN SIE VON DER MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG ERWARTEN?

Stand: März 2021

Die Leistungen der Modernisierungsförderung auf einen Blick:

- bis zu 120.000 € je Wohnung/Eigenheim als Darlehen
- 20% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).
- zusätzliche Tilgungsnachlässe für ökologisches Dämmen und überdurchschnittliche energetische Standards (bis zu 30%)
- 0,0% Zinsen in den ersten 10 Jahren
- sichere Niedrigzinsen über 20 oder 25 Jahre
- Vollfinanzierung aller Kosten: kein Eigenanteil erforderlich
- Auch anteilige Instandsetzungen sind förderfähig.
- Höchstmieten nach Modernisierung je nach Mietniveau in der jeweiligen Kommune zwischen 5,90 und 7,00 € pro m² zuzüglich der eingesparten Energiekosten (max. 80 Cent pro m²)
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 oder 25 Jahre
- moderate Mieterhöhungen bleiben möglich.

2. WAS WIRD GEFÖRDERT?

Stand: März 2020

Die Modernisierungsförderung ist eine kostenabhängige Darlehensförderung. Gefördert werden die tatsächlich entstandenen Bau- und Baunebenkosten für Modernisierungsmaßnahmen, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum 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 oder erweitern und
- ein attraktives und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Förderfähige Baunebenkosten sind beispielsweise Planungsleistungen und Energiegutachten, aber auch sozialplanerische Maßnahmen wie Bewohnerbefragungen und die Erstellung von Quartierskonzepten.

Auch Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, wenn sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Gesamtkosten ausmachen.

3. WIE SIND DIE KONDITIONEN?

Stand: März 2021

Zinsen:

0,0% jährlich für 10 Jahre fest, danach 0,5% jährlich bis zum Ablauf von 20 oder 25 Jahren, danach wird marktüblich verzinst. Mit der Wahl der Zinsfestschreibung (20 oder 25 Jahre) legen Sie auch die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung fest.

Verwaltungskostenbeitrag:

0,5% jährlich; berechnet vom jeweiligen Restkapital.

Tilgung: 2% jährlich

Tilgungsnachlass:

Minderung der Darlehensschuld um mindestens 20% zu Beginn der Laufzeit. Für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe (Blauer Engel oder nature plus-Zertifizierung) und/oder für das Erreichen des Effizienzhaus 100-Standards erhöht sich der Tilgungsnachlass um jeweils 5 Prozentpunkte. Damit ist eine Minderung der Darlehensschuld von bis zu 30% möglich. Der Verwaltungskostenbeitrag sowie Zinsen und Tilgung werden vom reduzierten Darlehensbetrag erhoben.

Grundbuchliche Sicherung:

Beträgt das Förderdarlehen nach Abzug des Tilgungsnachlasses mehr als 15.000 Euro, wird es über eine entsprechende Hypothek im Grundbuch gesichert. Die Sicherung kann nachrangig gegenüber möglichen anderen Eintragungen erfolgen.

4. GIBT ES ZUSCHÜSSE?

Stand: März 2021

Nein, aber die Kombination der Förderdarlehen mit der Zuschussförderung des Bundes für energieeffiziente Gebäude (BEG) ist ausdrücklich möglich und erwünscht. Die zu erwartenden Zuschüsse sind im Antragsverfahren als Finanzierungsbeiträge anzugeben und werden von den förderfähigen Kosten abgezogen. Damit reduziert sich die Höhe des aufzunehmenden Modernisierungsdarlehens. Die Zuschüsse des Bundes (25%-50%- auf energetische Maßnahmen) und die Tilgungsnachlässe der Landesförderung (20%-30% auf die verbleibenden Gesamtkosten) ergeben zusammen eine außergewöhnliche Förderquote von zum Teil 50% der Gesamtinvestition und mehr. Ein echter „Förderturbo“ für den Klimaschutz.

5. WAS MÜSSEN SELBSTNUTZENDE EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER BEACHTEN?

Stand: März 2021

Auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung für die eigene Familie modernisieren möchten, können dafür die Modernisierungsförderung in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass das jährliche Einkommen des selbstnutzenden Haushalts innerhalb einer bestimmten Grenze liegt. Die aktuellen Einkommensgrenzen können Sie unter folgendem Link abrufen:

<https://www.nrwbank.de/einkommensgrenzen>

Mit dem Rechentool „Chancenprüfer Wohneigentum“ der NRW.BANK können Sie einschätzen, ob in Ihrem Fall die Grundvoraussetzungen vorliegen:

<https://www.nrwbank.de/chancenpruefer>

Für bestimmte Lebensumstände, zum Beispiel bei Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit, sind ergänzende Abzugsbeträge vorgesehen, die bei der Einkommensermittlung berücksichtigt werden. Für einige Einkunftsarten, zum Beispiel Renten und Beamtenbesoldungen, gelten abweichende Werte. Bitte

lassen Sie sich hierzu von Ihrer zuständigen Bewilligungsbehörde beraten. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ und „Stadtumbau West“ sind keine Einkommensgrenzen einzuhalten. Ob Ihr Wohneigentum in einem dieser Gebiete liegt, können Sie beispielsweise beim städtischen Planungsamt erfragen.

Solange die verbilligten Förderdarlehen in Anspruch genommen werden – also höchstens 20 oder 25 Jahre lang – muss das geförderte Eigenheim oder die Eigentumswohnung von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer oder von Angehörigen genutzt werden. Wenn das nicht mehr der Fall ist, wird das Darlehen deutlich höher verzinst. Mit der vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung der Darlehenssumme – beispielsweise im Zuge eines Verkaufs – erlischt diese Verpflichtung. Für die vorzeitige Rückzahlung fallen keine zusätzlichen Kosten an.

6. WIE WERDEN MENSCHEN MIT SCHWERBEHINDERUNG ODER PFLEGEGRAD UNTERSTÜTZT?

Stand: März 2021

Wenn Wohnraum an die Bedürfnisse von Haushaltsangehörigen mit Schwerbehinderung (ab 50%) oder Pflegegrad (ab 1) angepasst wird, hilft das Land in besonderer Weise. Auf den Bestandteil des Förderdarlehens, der für Maßnahmen zum Abbau von Barrieren nach Nummer 4.3 RL Mod entfällt, wird ein Tilgungsnachlass von 50% gewährt. Die beantragten Maßnahmen müssen sich aus dem konkreten, individuellen Bedarf des Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen ergeben. Auch Vermieter können die Förderdarlehen beantragen, um eine Wohnung für den konkreten Bedarf behinderter oder pflegebedürftiger Mieter umzubauen. Zuschüsse von anderen Fördergebern, insbesondere der Pflegekasse, sind mit den Darlehen kombinierbar. Sie werden bei der Antragstellung angegeben und als Finanzierungsbeitrag von den förderfähigen Kosten abgezogen. Im Zuge eines behinderungsgerechten Umbaus können auch andere Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Für die darauf entfallenden Kosten werden die üblichen Tilgungsnachlässe von 20-30% gewährt.

7. MÜSSEN ALLE MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN VON FACHUNTERNEHMEN DURCHGEFÜHRT WERDEN?

Stand: März 2020

Wer Geld sparen will, kann bei der Modernisierung auch selbst Hand anlegen oder Leistungen vom eigenen Unternehmen erbringen lassen. Zwar kann die als Selbsthilfe aufgewandte Arbeitsleistung nicht für die Bestimmung des förderfähigen Gesamtbetrags angesetzt werden. Die belegbaren Kosten für das bei der Selbsthilfe verbrauchte Material können aber durchaus über das Förderdarlehen finanziert werden. Alle Maßnahmen zur energetischen Verbesserung (z.B. Dämmung, Fenstertausch) müssen von einem Fachbetrieb des Bauhandwerks durchgeführt werden, um Bauschäden (z.B. Schimmelbildung) zu vermeiden.

8. WIE WIRKT DIE BELEGUNGSBINDUNG?

Stand: März 2021

Geförderte Mietwohnungen dürfen nach der Erteilung der Förderzusage nur an Personen vermietet werden, die aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein erhalten. In den Ballungsräumen hat darauf rund die Hälfte der Wohnbevölkerung einen Anspruch. Bestandsmieter können ohne Einkommensprüfung in der Wohnung bleiben oder nach der Modernisierung zurückkehren. In den Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ und „Stadtumbau West“ kann die Bewilligungsbehörde auf die Vereinbarung von Belegungsbindungen verzichten, um zu einer besseren sozialen Mischung im Quartier beizutragen.

9. WAS BEDEUTET DIE MIETPREISBINDUNG?

Stand: März 2021

Nach der Modernisierung gelten für geförderte Mietwohnungen Höchstmieten, die sich regional unterscheiden. Jede Gemeinde in Nordrhein-Westfalen ist einem von vier Mietniveaus zugeordnet.

Mietniveau 1 - 3:	5,90 €/m ²
Mietniveau 4:	6,40 €/m ²
Mietniveau 4 plus:	7,00 €/m ² (Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster)

Die Zuordnung der Kommunen zu den Mietniveaus entnehmen Sie bitte der Anlage im Anhang der Modernisierungsrichtlinie. Die genannten Höchstmieten dürfen um den Betrag der Energiekosten erhöht werden, die durch die geförderten Energieeffizienzmaßnahmen eingespart werden, höchstens aber um 80 Cent pro Quadratmeter. Dazu ist die Berechnung eines Energiegutachters erforderlich.

Werden die Heizung und/oder die Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht vom Eigentümer betrieben, sondern beispielsweise über einen Contracting-Vertrag, wird die Höchstmiete um 20 Cent/m² gekürzt. Bei Fernwärme erfolgt generell kein Abzug. Ab Fertigstellung der Modernisierung darf die Miete jedes Jahr um 1,5% von der im Förderbescheid festgelegten Bewilligungsmiete erhöht werden (nicht kumulativ).

Beispiel: Für eine geförderte Mietwohnung im Mietniveau 4, etwa in Essen, beträgt die Mietobergrenze 6,40 €/m². Diese Höchstmiete darf überschritten werden um den Betrag der Energiekosten, die in Folge der energetischen Sanierung rechnerisch eingespart werden. Häufig ist ein Betrag von ca. 50 Cent/m². Die so ermittelte Gesamtmiete von 6,90 €/m² darf gem. § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) in jedem Jahr der Mietpreisbindung, also die 20 oder 25 Jahre bis zum Ende der Zinsverbilligung, um 1,5% erhöht werden.

Im Beispielfall ist das eine jährliche Mietsteigerung von 1,5% von 6,90 €, also von ca. 10 Cent/m². Auch im Folgejahr bezieht sich die 1,5%ige Erhöhungsmöglichkeit nicht auf die schon gesteigerte Miete von 7,00 €/m², sondern weiterhin auf die ursprüngliche Bewilligungsmiete von 6,90 €/m². Die Mieterhöhung führt über die Dauer der Mietpreisbindung von bis zu 25 Jahren also

nicht zu einem Zinseszinsseffekt zu Lasten der Mieterinnen und Mieter. Alle genannten Mieten sind Höchstbeträge, die unterschritten werden dürfen. Für Wohnungen, die auf Grund einer Förderung nach II. Wohnungsbaugesetz einer Preisbindung unterliegen, gelten die Bestimmungen des Kostenmietrechts.

10. WELCHE TECHNISCHEN ANFORDERUNGEN SIND ZU ERFÜLLEN?

Stand: März 2021

Die technischen Anforderungen der Modernisierungsförderung orientieren sich an den praktischen Gegebenheiten von Bestandsgebäuden. Für energetische Sanierungen gelten grundsätzlich die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Beim Abbau von Barrieren ist im Rahmen des technisch und wirtschaftlich Vertretbaren die bestmögliche bauliche Lösung orientiert an den Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VV TB) zur Landesbauordnung zu realisieren. Technische Mindeststandards beim Abbau von Barrieren (Duschtassen und untere Türanschläge von maximal 20 mm Höhe) sind der Nummer 4.3 der Modernisierungsrichtlinie zu entnehmen.

11. WIE IST DIE MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG ZU BEANTRAGEN?

Stand: März 2021

Anträge zur Wohnraumförderung richten Sie bitte an den Kreis oder die kreisfreie Stadt, wo sich die zu modernisierende Immobilie befindet. Dort können Sie sich auch beraten lassen. Welche Behörde für Ihr Vorhaben zuständig ist, können Sie unter folgender Adresse online recherchieren:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/hilfen-und-anwendungen/behoerdenauskunft/>

Für sehr umfangreiche Maßnahmen, die beispielsweise ganze Wohnquartiere umfassen und mit einem Entwicklungskonzept hinterlegt sind, stellt das Land den Bewilligungsbehörden Sonderbudgets zur Verfügung.

Die Bewilligungsbehörde wird sich in diesem Fall an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung wenden. Wir laden Sie dann zu einem Beratungsgespräch ein. Das gilt auch für Modernisierungsvorhaben für Gebäude mit mehr als sechs Vollgeschossen und für Großwohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre. Hier sind spezielle Fördervoraussetzungen zu erfüllen, die Sie bitte der Nummer 2.7 der Modernisierungsrichtlinie entnehmen.

12. WIE VERLÄUFT DAS VERFAHREN?

Stand: März 2021

Die Förderdarlehen werden in einem zweistufigen Verfahren bewilligt: Sie reichen Ihren Antrag beim Kreis oder der kreisfreien Stadt ein, wo sich das zu modernisierende Gebäude befindet. In einer ersten Stufe prüfen diese als Bewilligungsbehörden die förderrechtlichen und technischen Voraussetzungen. Für den Mietwohnungsbestand wird zusätzlich eine Bonitätsprüfung von der NRW.BANK durchgeführt. Nach positivem Abschluss dieser Prüfungen erteilt die Bewilligungsbehörde eine Förderzusage. In einem zweiten Schritt schließt die NRW.BANK einen Darlehensvertrag mit Ihnen ab und steht Ihnen für alle Fragen rund um die Auszahlung und Rückzahlung zur Verfügung.

Die Auszahlung erfolgt in der Regel in Raten. Für die Modernisierung von Mietwohnungen werden 25% bei Beginn, 55% bei Fertigstellung der Maßnahme und 35% nach abschließender Prüfung der Kostennachweise (z.B. Handwerkerrechnungen) gezahlt. Liegt das Darlehen unter 15.000 Euro, erfolgt die Auszahlung in zwei Raten zu je 50%. Die Auszahlung in zwei Raten – zu Beginn und im Anschluss an die Kostennachweisprüfung - gilt auch für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum.

13. WAS IST SONST NOCH ZU BEACHTEN?

Stand: März 2021

Es können keine Maßnahmen gefördert werden, mit denen schon vor der Förderzusage begonnen wurde. Auch Aufträge an die ausführenden Firmen dürfen noch nicht erteilt worden sein.

Unverbindliche Kostenvoranschläge oder qualifizierte Kostenaufstellungen benötigen Sie für die Antragsstellung. Diese dürfen Sie selbstverständlich einholen.

Nicht als Beginn des Bauvorhabens gelten Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 der HOAI (Vorbereitung der Vergabe), vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks sowie Maßnahmen der Gebäudesicherung und der Standortaufbereitung, insbesondere Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen. Im Zweifel sollten Sie das Vorgehen frühzeitig mit der zuständigen Bewilligungsbehörde abstimmen.

Anträge auf einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn können Sie stellen, sobald ein prüffähiger Förderantrag vorgelegt wurde.

14. WO GIBT ES WEITERE INFORMATIONEN?

Stand: März 2021

Die Modernisierungsrichtlinie mit Anlage ist im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

Die NRW.BANK bietet ihrerseits nützliche Informationen zur Wohnraumförderung unter folgender Internetadresse:

<http://www.nrwbank.de/wohnen>

Weitere Beratung und Information erhalten Sie bei der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde. Die Kontaktdaten können Sie online recherchieren:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/hilfen-und-anwendungen/behoerdenauskunft/>

Oder Sie wenden sich direkt an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbw.nrw.de
www.mhkbw.nrw

Kontakt

Referat „Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbestandsförderung“
Rita Tölle
E-Mail: rita.toelle@mhkbw.nrw.de
Tel.: 0211 / 8618 5535
Oliver Schreiber
E-Mail: oliver.schreiber@mhkbw.nrw.de
Tel.: 0211 / 8618 5536

Bildquellennachweis

Solarimo - Pixabay

© März 2021 / MHKBG

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbw.nrw.de/broschueren
Veröffentlichungsnummer **W-234**

Diese Publikation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einfügen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Publikation durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Veröffentlichung der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.