



Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 - 2022

Modernisierungsrichtlinie 2020



Förderjahr 2020
Öffentliche Wohnraumförderung
des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022

Modernisierungsrichtlinie 2020

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

Februar 2020



Vorwort

Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen in Nordrhein-Westfalen.



Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018 – 2022) und einem jährlich bis 2022 garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen – als Teil der öffentlichen Wohnraumförderung – ist seit der Neufassung der Förderrichtlinien im Jahr 2018 zu einem Motor für pragmatischen Klimaschutz und Sicherung von bezahlbaren Mieten geworden.

Mit der „Modernisierungsförderung 2020“ werden die Konditionen weiter verbessert:

- Im Sinne des **Klimapaktes „Prima. Klima. Wohnen“** werden in den **WFB** erstmals Förderanreize für das **„Bauen mit Holz“** gesetzt. Für das **Verwenden ökologischer Dämmstoffe und/oder das Erreichen überdurchschnittlicher energetischer Standards** können in der **RL Mod** erhöhte Tilgungsnachlässe gewährt werden. Dadurch werden Tilgungsnachlässe von bis zu 30% erreichbar.
- Erstmals kann die **Neuschaffung von Mietwohnungen durch Dachgeschossausbau** oder die **Umnutzung einzelner Gewerbeeinheiten** unkompliziert im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie gefördert werden.
- Wir führen eine **Experimentierklausel zur Unterstützung innovativer Baustoffe und Verfahren, vor allem der seriellen Modernisierung**, ein.
- Gebäude mit **bis zu 6 Vollgeschossen** (bislang nur 5 Geschosse) können nun ohne weitere Voraussetzungen gefördert werden.
- Der **vorzeitige Maßnahmenbeginn** zur Vermeidung von verfahrensbedingten Bauverzögerungen **wird erleichtert**.

Ina Scharrenbach

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



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------------|--|----|
| Vorbemerkung | | 5 |
| 1 | Rechtsgrundlagen und Förderziele | 6 |
| 2 | Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen | 6 |
| 3 | Art und Höhe der Förderung | 8 |
| 4 | Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren | 9 |
| 5 | Zweckbindungen bei Mietwohnungen | 10 |
| 6 | Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum | 13 |
| 7 | Weitere zu beachtende Vorschriften | 14 |
| 8 | Inkrafttreten, Außerkrafttreten | 14 |
| Anlage 1 | Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen | 15 |
| 1 | Allgemeines | 15 |
| 2 | Förderempfängerin oder Förderempfänger | 15 |
| 3 | Förderantrag und Förderausschluss | 17 |
| 4 | Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde | 19 |
| 5 | Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen | 21 |
| 6 | Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung | 22 |
| 7 | Vordrucke und Vertragsmuster | 25 |
| 8 | Hinweisschild | 25 |



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------------|---|----|
| Anlage 2 | Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog) | 26 |
| 1 | Verbesserung der Energieeffizienz | 26 |
| 2 | Abbau von Barrieren | 28 |
| 3 | Änderung und Erweiterung von Wohnraum | 29 |
| 4 | Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung | 29 |
| 5 | Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung | 30 |
| 6 | Verbesserung des Wohnumfeldes | 30 |
| 7 | Sonstige Instandsetzungen | 31 |
| Anlage 3 | Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960 und 1970er Jahre | 32 |



FÖRDERJAHR 2020

Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisie- rungsrichtlinie – RL Mod)

Runderlass vom 04. Februar 2020 (407-31-02/2020)

Vorbemerkung

Die große Mehrzahl der Wohngebäude, in denen die Menschen in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahrzehnten leben werden, ist bereits heute gebaut. Ihren veränderten Wohnbedürfnissen ist daher nicht allein durch den verstärkten Neubau von Wohnungen und Eigenheimen zu entsprechen. Auch die vorhandenen Wohngebäude müssen modernisiert und aktuellen Anforderungen angepasst werden. Im Vordergrund steht dabei, zum Erreichen der Klimaziele beizutragen und Energiekosten zu senken. Darüber hinaus gilt es, bauliche Barrieren zu reduzieren, die Menschen wirksam vor Einbruch zu schützen, ihnen die neuen Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik zu erschließen und ein attraktives, sicheres Wohnumfeld mit Angeboten der Nahmobilität zu schaffen. Zunehmend rückt auch die bauliche Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels in den Fokus.

Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren bedeutet, diese wohnungspolitisch sinnvollen Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungswirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Es ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der zu modernisierenden Wohngebäude von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden. Dafür begründet die Richtlinie RL Mod ein einfaches und bedarfsgerechtes Förderangebot mit den folgenden Kernpunkten:

Die Modernisierung einer Wohnung oder eines Eigenheims kann mit einem zinsgünstigen Förderdarlehen für die anfallenden Bau- und Baunebenkosten bis zu einer Höhe von 100 000 Euro finanziert werden. Ein Eigenanteil der Bauherrin oder des Bauherrn ist nicht erforderlich. Auch die Kosten für die gleichzeitige Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig. Bereits zu Beginn der Darlehenslaufzeit wird ein Fünftel der Darlehensschuld erlassen und für die folgenden zehn Jahre fallen keine Zinsen an. Höhere Teilschulderlasse sind möglich beim Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder der Umsetzung energetischer Standards, die über die bundesgesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Die Förderkonditionen gelten landesweit einheitlich.

Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen Einkommensgrenzen einhalten. Damit ermöglicht die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wirksamen Klimaschutz, zeitgemäße Wohnqualität und bezahlbare Wohnkosten zusammenzubringen.



1 Rechtsgrundlagen und Förderziele

¹Das Land fördert die Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen mit Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dieser Richtlinie.

²Die Förderziele sind,

- a) zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum im Bestand für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erhalten und zu schaffen,
- b) die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu stärken und
- c) Wohngebäude von besonderem städtebaulichem Wert zu erhalten.

³Die Förderung unterstützt daher bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, die

- a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- e) den Schutz vor Einbruch verbessern,
- f) bestehenden Wohnraum ändern oder erweitern und
- g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

2.1 ¹Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld).

²Beispiele förderfähiger Maßnahmen sowie die technischen und qualitativen Anforderungen sind der Anlage 2 (Förderkatalog) zu entnehmen. ³Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.



⁴Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

2.2 Fördervoraussetzung ist, dass

- a) der Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist.
- b) der Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist.
- c) die Gebäude nicht mehr als sechs Vollgeschosse aufweisen. Für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre sind die Anforderungen der Anlage 3 zu beachten.
- d) die Wohnungen eine Wohnfläche von 35 Quadratmetern nicht unterschreiten.
- e) der Wohnraum nach Durchführung der geplanten Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweist. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen.
- f) die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

2.3 ¹Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gemäß Nummer 6 ist darüber hinaus Voraussetzung, dass die Einkommensgrenzen des § 13 Absatz 1 WFNG NRW eingehalten sind.

²Maßgeblich sind hierfür die dynamisierten Einkommensgrenzen, die im Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 13. November 2018 (MBI. NRW. 2018 S. 719) festgelegt sind.

³Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ müssen die Einkommensgrenzen nicht eingehalten werden.



3 Art und Höhe der Förderung

3.1 Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

3.2 Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 100 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim.

3.3 ¹Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. ²Darlehensbeträge unter 5 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

3.4 ¹Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrags gemäß Nummer 3.2 mehrfach auf Grundlage dieser Richtlinie gefördert werden. ²Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen gemäß Nummer 5 oder Nummer 6 zu vereinbaren.

3.5 Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger **Tilgungsnachlass** (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.

3.6 Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude **überdurchschnittlicher energetischer Standard** gemäß Anlage 2 Nummer 1.4 erreicht, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.

3.7 Erfolgt eine geförderte **Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen** gemäß Anlage 2 Nummer 1.5, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.

3.8 Zur **Erprobung innovativer Baustoffe und Verfahren, insbesondere der seriellen Modernisierung**, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Förderkonditionen festlegen.



4 Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren

Die Dauer der Zinsverbilligung beträgt auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers 20 oder 25 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen.

4.1 ¹Das Darlehen wird für die ersten **10 Jahre der Laufzeit zinsfrei** gewährt. ²Danach beträgt der Zins jährlich 0,5 Prozent bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer. ³Im Anschluss wird das Darlehen marktüblich verzinst. ⁴Das Darlehen ist jährlich mit 2 Prozent – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen – zu tilgen.

4.2 ¹Für das Darlehen sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 Prozent des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des bewilligten Darlehens zu zahlen. ²Nach Tilgung des Darlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

4.3 ¹Der Tilgungsnachlass wird abgesetzt, wenn die Bewilligungsbehörde den Kostennachweis geprüft und das Darlehen endgültig festgesetzt hat. ²Es gilt das Datum des Tilgungsbeginns. ³Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

4.4 ¹Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. ²Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der NRW.BANK und der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

4.5 Die Bewilligungsbehörde erhebt für ihre Verwaltungstätigkeit eine Gebühr gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 3. Juli 2001 (GV. NRW. 2001 S. 262) in der jeweils geltenden Fassung.



5 Zweckbindungen bei Mietwohnungen

¹Für die gewählte Dauer der Zinsverbilligung ist die Förderempfängerin oder der Förderempfänger in der Förderzusage zu verpflichten, die folgenden Mieterhöhungsregelungen und Mietobergrenzen sowie Belegungsbindungen einzuhalten und Informationspflichten zu erfüllen.

²Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Bindungen nicht. ³§ 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW (Zwangsversteigerung) bleiben unberührt.

5.1 ¹Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche fest (**Bewilligungsmiete**).

²Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der jeweils geltenden Fassung mit den folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat

- in Gemeinden mit Mietniveau 1 bis 3: 5,80 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 4: 6,20 Euro und
- in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster: 6,80 Euro.

³Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus 1 bis 4 ist ersichtlich in Anlage 3 „Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen“ des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 17. Februar 2020 in der jeweils geltenden Fassung.

⁴Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Anlage 2 Nummer 1.3 Satz 1 zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten.

⁵Werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so ist die bewilligte Miete entsprechend einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung zu kürzen.

⁶Sofern die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die **Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung** für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter zu reduzieren. ⁷Dies gilt beispielsweise, wenn ein **Contracting-Vertrag** besteht oder abgeschlossen wird.



⁸Bei einer Wärmelieferung in Form der **Fernwärme** erfolgt generell kein Abzug.

⁹Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die **soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert** nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

¹⁰Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 557 a Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unzulässig.

5.2

¹Während der Dauer der Mietbindung darf die Miete im Rahmen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ortsübliche Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um **höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete** erhöht werden.

²**Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen** im Rahmen des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind während der Dauer der Mietbindung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle zulässig.

³Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

⁴Bei einer erneuten Förderung auf Grundlage dieser Richtlinie setzt die Bewilligungsbehörde die Miete gemäß Nummer 5.1 für die Dauer der Zinsverbilligung des neuen Darlehens fest.

5.3

¹Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage einer Preisbindung unterliegen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, gelten gemäß §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen.

²Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 5.1. ³Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 5.2.

5.4

¹**Für die geförderten Wohnungen sind Belegungsbindungen festzulegen.**

²Die Fördernehmerin oder der Fördernehmer ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle ein allgemeines Belegungsrecht für begünstigte Haushalte gemäß § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW einzuräumen,
- b) nach Erteilung der Förderzusage die geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Bindungsdauer nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 WFNG NRW zu vermieten.



- c) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

5.5 In den **Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“** kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.

5.6 ¹Bei Maßnahmen in Mietwohnungen sind die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Ankündigungspflichten der Vermieterin oder des Vermieters gemäß § 555c des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren.

²Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums sind auch die neuen Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die Mietobergrenzen nach Modernisierung und die zulässigen Mieterhöhungen gemäß Förderzusage zu informieren.



6 Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum

6.1 ¹Werden Maßnahmen nach Nummer 2.3 gefördert, darf das Förderobjekt gemäß § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW nur von der Antragstellerin oder dem Antragsteller und/oder ihren oder seinen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sein.

²Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken, dient.

6.2 ¹Die **Verpflichtung zur Selbstnutzung** beginnt bei Fertigstellung der Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung. ²Werden die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. ³Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle und der NRW.BANK mitzuteilen.

6.3 Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.



7 Weitere zu beachtende Vorschriften

Im Übrigen sind die Bestimmungen und Verfahrensregelungen der Anlagen 1, 2 und 3 zu beachten.

8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

8.1 Dieser Runderlass tritt am 1. Februar 2018 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2022 außer Kraft.

8.2 Gleichzeitig tritt der Runderlass „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 (MBI. NRW. S. 156), der zuletzt durch Runderlass vom 19. Januar 2017 (MBI. NRW. S. 83) geändert worden ist, außer Kraft.



ANLAGE 1 Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen

1 Allgemeines

- 1.1** ¹Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. ²Die zuständige Bewilligungsbehörde (§ 3 WFNG NRW) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.
- 1.2** ¹Neben der Förderung nach dieser Richtlinie können **weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme** eingesetzt werden. ²Die Summe der Fördermittel darf die Summe der Gesamtkosten für die geförderten Maßnahmen beziehungsweise Einzelmaßnahmen nicht übersteigen.
- 1.3** Im Falle eines Eigentümerwechsels gehen die Rechte und Pflichten aus der Förderzusage auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

2 Förderempfängerin oder Förderempfänger

- 2.1** Die Förderung kann natürlichen und juristischen Personen gewährt werden, sofern sie die Voraussetzungen des § 9 Absatz 1 WFNG NRW erfüllen.
- 2.2** ¹Ein Erbbaurecht ist im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW von angemessener Dauer, wenn seine Laufzeit mindestens 75 Jahre beträgt. ²Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit zulassen, wenn sichergestellt ist, dass die planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.
- 2.3** ¹Bei der Modernisierung von Mietwohnungen haben die Bewilligungsbehörden zu den persönlichen Voraussetzungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 WFNG NRW die Entscheidung der NRW.BANK anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden.



²Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, die Zweifel an der Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers begründen, ist die NRW.BANK zu informieren.

³Soweit die NRW.BANK die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nur mit weiteren Auflagen oder Bedingungen bestätigt, hat die Bewilligungsbehörde auch deren Begründung in den Bescheid aufzunehmen.

2.4 ¹Bei der Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums können Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit – soweit keine entgegenstehenden Umstände bekannt geworden sind – in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen.

²Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastung können die Regelungen nach Nummer 5.7 in Verbindung mit Nummer 1.3 der Anlage 2 (Tragbarkeitsprüfung und Lastenberechnung) der Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechend angewendet werden.



3 Förderantrag und Förderausschluss

3.1 Förderanträge sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

3.2 ¹Die Bewilligungsbehörde nimmt die Förderanträge in eine Eingangsliste auf und bestätigt den Eingang innerhalb eines Monats schriftlich. ²Sie weist die Antragstellerin oder den Antragsteller auf den Förderausschluss bei vorzeitigem Baubeginn und vorzeitigem Vertragsabschluss hin. ³Sind Anträge nicht vollständig, setzt sie eine angemessene Frist, damit fehlende Unterlagen nachgereicht werden können. ⁴Die Entscheidung der NRW.BANK zu den persönlichen Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers ist unverzüglich anzufordern.

3.3 ¹Die voraussichtlichen Kosten aller Baumaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben. ²Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit.

3.4 Die Bewilligungsbehörde hat das Objekt im Rahmen der Antragsprüfung zu besichtigen, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.

3.5 Es werden keine Maßnahmen gefördert,

- die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden oder
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen oder
- für die eine Förderzusage innerhalb der letzten fünf Jahre bereits erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist oder
- mit denen schon begonnen worden ist. Als Beginn der Maßnahmen gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Liefervertrags.
- die an selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen höchstens 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen **Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum** gewährt wird.



- die an bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen und zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen durchgeführt werden sollen, wenn die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 Prozent des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100 000 Euro beträgt. Von dieser Bedingung kann die NRW.BANK im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Ausnahmen zulassen.

3.6 ¹Die Bewilligungsbehörde kann in den **Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage** einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und ihr ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.

²Im Bereich der Förderung selbst genutzten Wohnraums ist darüber hinaus der Nachweis beziehungsweise die Glaubhaftmachung für die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung und die Sicherung der Gesamtfinanzierung zu führen.

³Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgt und keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel begründet.

⁴Nicht als Beginn des Bauvorhabens gelten das Einholen von Angeboten sowie Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks sowie Maßnahmen der Gebäudesicherung und der Standortaufbereitung, insbesondere Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

3.7 ¹Die Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn ein **Bergschadenverzicht** vereinbart worden ist.

²Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes vereinbart wird. ³Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. ⁴Über Ausnahmen entscheidet die NRW.BANK.

⁵Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.



4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde

4.1 ¹Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Form der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. ²Es ist unzulässig, über einen Antrag auf Förderung nur zu einem Teil zu entscheiden oder eine Förderzusage unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall von Maßnahmen der NRW.BANK gemäß § 12 WFNG NRW oder Beanstandungen durch andere Prüfungsorgane zu erteilen. ³Die Förderzusage sowie Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

4.2 Die Förderzusage muss einen Vorbehalt zugunsten der berechtigten Zielgruppen enthalten und die Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, präzise nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.

4.3 Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die NRW.BANK über die Förderzusage innerhalb von acht Tagen, indem sie ihr eine Ausfertigung der Förderzusage und eine Abschrift des Antrags übersendet.

4.4 Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge bei der NRW.BANK ist jeweils der 1. Dezember eines Kalenderjahres.

4.5 ¹In den Fällen der Förderung von kreisfreien Städten und Kreisen oder Unternehmen, an denen diese Gebietskörperschaften mit mehr als 50 Prozent beteiligt sind, beantragt die Bewilligungsbehörde gemäß § 10 Absatz 2 WFNG NRW die Zustimmung der Aufsichtsbehörde unter Beifügung des Förderantrags nebst Unterlagen und des Entwurfs der Förderzusage. ²Die Zustimmungentscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

4.6 ¹Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch das Übersenden einer Ausfertigung mitzuteilen. ²Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist. ³Stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK über den Rücknahme- oder Widerrufgrund im Hinblick auf die Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu unterrichten.

4.7 ¹Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, auf Verlangen der Bewilligungsbehörde oder der zuständigen Stelle Miet- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt vorzulegen.



²Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege im Original vorhanden sein. ³Die Belege sind fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde, die NRW.BANK oder den Landesrechnungshof bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. ⁴Es steht im Ermessen dieser Behörden, die Vorlage zu verlangen.

⁵Die Vorlage ist immer dann zu fordern, wenn

- der Verdacht besteht, dass Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind oder
- der Verdacht besteht, dass die Anzeige über die Aufstellung der Kosten gemäß Nummer 5.2 unrichtige Angaben enthält oder
- die Anzeige über die Aufstellung der Kosten von den Kostenansätzen des Antrags erheblich abweicht.

4.8 Auf Verlangen gibt die Bewilligungsbehörde der NRW.BANK Auskünfte über Vorgänge, die im Zusammenhang mit der Überprüfung von Bewilligungen nach § 12 WFNG NRW von Bedeutung sein können, und legt die Bewilligungsakten vor.

4.9 In die Förderzusage ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Die Förderzusage wird erteilt unter Hinweis auf den Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3). Nach den Regeln des sogenannten Almunia-Pakets ist die Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen einschließlich ihrer Förderprogramme als Teil der Daseinsvorsorge beihilferechtlich zulässig und von einer vorherigen Notifizierung bei der Kommission freigestellt.“



5 Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen

5.1 ¹Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von Regelungen der Förderzusage oder dieser zugrunde liegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind unzulässig. ²Sie sind der NRW.BANK von der Bewilligungsbehörde mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.

5.2 ¹Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist in der Förderzusage zu verpflichten, mit den Maßnahmen unverzüglich zu beginnen und sie **innerhalb einer Frist von höchstens 24 Monaten fertig zu stellen**.

²Spätestens mit Ablauf der Frist sind der Bewilligungsbehörde die Fertigstellung der Maßnahmen anzuzeigen und ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen.

³Die Bewilligungsbehörde kann die Frist auf Antrag verlängern, wenn die Einhaltung aus Umständen nicht möglich ist, die die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer nicht zu vertreten hat. ⁴Eine Fristverlängerung ist der NRW.BANK mitzuteilen.

5.3 ¹Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. ²Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. ³Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss. ⁴Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen. ⁵Werden bewilligte Maßnahmen nicht durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahmen gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen.

5.4 ¹Nach Prüfung des Kostennachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. ²Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.



6 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

6.1 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind Aufgaben der NRW.BANK (§ 11 Absatz 1 WFNG NRW).

6.2 ¹Zur Sicherung der bewilligten Darlehen ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle zu erfolgen hat.

²Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der gewährten Tilgungsnachlässe. ³Die NRW.BANK kann in besonderen Fällen von den für Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen. ⁴Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

6.3 ¹Sofern das Baugrundstück keinen unmittelbaren Zugang zu einem öffentlichen Weg besitzt, ist in die Förderzusage aufzunehmen, dass ein Miteigentumsanteil an der Wegparzelle mitverpfändet wird. ²Alternativ ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Herrschvermerk der Zugang zum Fördergrundstück gewährleistet ist.

6.4 ¹Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherinnen oder Bauherren, Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden. ²Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts.

6.5 ¹Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Mittel dinglich gesichert werden, wenn die Erbbauzinsen den Betrag von 4 Prozent des Verkehrswerts des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht übersteigen.

²Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass abweichend von § 52 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung in der jeweils geltenden Fassung die Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer aus der Reallast beziehungsweise die Inhaberin oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt und diese Vereinbarung auch im Grundbuch eingetragen ist.



³Alternativ ist vor Erteilen der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechts eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben.

⁴Ein Vorkaufsrecht zugunsten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers kann ebenfalls im Vorrang vor der Hypothek der NRW.BANK eingetragen werden, wenn die oder der Berechtigte eine Stillhalteerklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

6.6 ¹Bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum kann von einer dinglichen Sicherstellung abgesehen werden, wenn die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek 15 000 Euro nicht überschreitet und die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine weiteren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW.BANK übernommen hat oder übernehmen wird.

²Die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer müssen sich der NRW.BANK gegenüber verpflichten, das Förderobjekt nicht mit Rechten zu belasten, die der Eintragung einer Hypothek an der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle entgegenstehen würden.

6.7 ¹Werden im zeitlichen Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

- für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden,
- bei der Förderung von Mietwohnraum mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden und
- bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums mit einer Mindesttilgung von 2 Prozent zurückgeführt werden, sofern der Fremdmittelzins die Höhe von 4 Prozent nicht übersteigt.

²Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

³Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.

6.8 ¹Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen.



²Die Auszahlung erfolgt auf ein von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger benanntes Konto.

³Bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt die Auszahlung

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahme und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (siehe auch Nummer 5.3 Satz 2 der Anlage 1).

⁴Bei der Förderung von Mietwohnungen erfolgt die Auszahlung

- in einer ersten Rate in Höhe von 30 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- in einer zweiten Rate in Höhe von 70 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahme und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (siehe auch Nummer 5.3 Satz 2 Anlage 1).

⁵Sollte sich die Prüfung des Kostennachweises aus Gründen, die die Förderempfängerin oder der Förderempfänger nicht zu vertreten hat, verzögern, kann die NRW.BANK unter Einbehalt von 10 Prozent des Gesamtdarlehens die (Teil-)Auszahlung veranlassen.

⁶Beträgt das insgesamt gewährte Darlehen nicht mehr als 15 000 Euro, erfolgt die Auszahlung des Darlehens

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 Prozent bei Beginn der Maßnahme und
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 Prozent nach Fertigstellung und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde (Nummer 5.3 Satz 2 der Anlage 1).

⁷Die Fertigstellung der Maßnahmen – auch von Teilmaßnahmen – ist der Bewilligungsbehörde jeweils durch die Förderempfängerin oder den Förderempfänger oder die beauftragte Architektin oder den beauftragten Architekten nach dem vorgeschriebenen Muster zu bestätigen.



7 Vordrucke und Vertragsmuster

¹Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster für das Bewilligungsverfahren vorgeschrieben ist, werden diese von der NRW.BANK entworfen und vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und durch die NRW.BANK in geeigneter Weise bekannt gegeben.

²Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

8 Hinweisschild

¹Bei Bauvorhaben, die mit mehr als 500 000 Euro gefördert werden, ist durch ein Hinweisschild (Mindestgröße DIN A3 oder vergleichbare Größen) an der Baustelle auf die Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund hinzuweisen.

²Das Hinweisschild ist an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. ³Zusätzlich zu den Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, des Bundes und der NRW.BANK ist folgender Wortlaut aufzuführen: „Gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK.“



ANLAGE 2

Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog)

1 Verbesserung der Energieeffizienz

1.1 Die geförderten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.

1.2 ¹Die Maßnahmen müssen mindestens den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. ²Deren Einhaltung ist nachzuweisen durch eine Unternehmererklärung gemäß § 26a der Energieeinsparverordnung oder durch Personen, die die Voraussetzungen des § 21 der Energieeinsparverordnung erfüllen. ³Die Unternehmererklärung ist in der Form der Anlagen 2 und 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210) in der jeweils geltenden Fassung abzugeben.

1.3 ¹Für die Förderung von Maßnahmen, die Mietwohnungen betreffen, sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen.

²Hierfür sind die DIN V 18599-1 „Energetische Bewertung von Gebäuden - Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung - Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger“, Ausgabe September 2018, und dabei insbesondere Nummer 5.7 und Anhang A, anzuwenden.

1.4 ¹Die Voraussetzungen für einen **erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.6** dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung nicht überschreitet und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2 der Energieeinsparverordnung um nicht mehr als 15 Prozent überschreitet.

²Wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, ist die Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung nicht anzuwenden.



1.5 Die Voraussetzungen für einen **erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.7** dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

1.6 Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände. Dabei sollen alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Dritten Wärmeschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) entsprechen.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschosdecke oder des Daches.
- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen. Es sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht und mit Dreifachverglasung ersetzt werden. Entsprechen einzelne Fenster und Türen bereits den Anforderungen der Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung (Wärmedurchgangskoeffizient $kF \leq 1,8$ W/m^2K) können diese anerkannt werden. Bei der Erneuerung von Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) sind untere Anschläge oder Schwellen nur bis zu einer Höhe von 2 Zentimetern zulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern oder Fenstertüren im Geschosswohnungsbau muss der Tauwasserbildung an den Oberflächen von Bauteilen wirksam vorgebeugt werden. Zu diesem Zweck kann eine geeignete Lüftungsanlage eingebaut werden. Andernfalls ist zu gewährleisten, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der neu eingebauten Verglasung (Ug-Wert) um mindestens $0,1$ W/m^2K höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (Uw-Wert) und/oder der Dachflächen (UD – Wert) des Raums, der durch die Verglasung belichtet wird. In der Regel soll dies durch die gleichzeitige Dämmung der Außenwände und Dachflächen erfolgen. Dies gilt analog für die Erneuerung von Hauseingangstüren. Im Einzelfall darf der Bildung von Tauwasser durch andere Maßnahmen vorgebeugt werden. Der Bewilligungsbehörde ist darzulegen, dass die getroffenen Maßnahmen die Anforderungen mindestens gleichwertig erfüllen.

- d) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwerttechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung, Nah-/Fernwärme, Biomasse und anderen erneuerbaren Energien sowie von unterstützenden Solarthermie-Anlagen. Diese Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen der Anlage I-V des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Nicht förderfähig sind Nachstromspeicherheizungen sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme, außer Wärmepumpen, und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer.
- e) Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.



2 Abbau von Barrieren

2.1 Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

2.2 ¹Im Vordergrund steht die nachhaltige und **bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren** im Sinne der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 7. Dezember 2018 (MBL. NRW. S. 775) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt).

²Dafür werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen.

³Dabei ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen ist.

⁴Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

2.3 Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme Wohnflächen oder die notwendigen Bewegungsflächen zu schaffen.
- b) der Einbau von Türen (Innentüren, Wohnungseingangstüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen.
- c) das barrierefreie Umgestalten des Bades durch Ausstattungsverbesserungen wie den Einbau einer bodengleichen Dusche, eines unterfahrbaren Waschtischs oder einer erhöhten Toilette, und das Verlegen von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen. Werden Maßnahmen in Bädern durchgeführt, müssen diese ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein. Ein Duschplatz gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten von bis zu 2 Zentimeter Höhe hat. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.
- d) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse.
- e) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen.



- f) das Nachrüsten mit elektrischen Türöffnern, der Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen, das Ausstatten mit auditiven, visuellen und taktilen Orientierungshilfen.
- g) das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung, durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs. Wohnungen im Erdgeschoss sowie Aufzüge sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein. Soweit dies nicht gegeben ist, soll die stufenlose Erreichbarkeit später herstellbar sein, zum Beispiel durch einen Treppen- oder Plattformlift.
- h) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um die Wohnungen barrierefrei zugänglich zu machen, zum Beispiel durch Aufzugtürme, Laubengänge, Erschließungsstege sowie durch den Einbau, Anbau oder das Modernisieren eines Aufzugs.
- i) der Einbau einer rollstuhlgerechten, unterfahrbaren Einbauküche.

3 Änderung und Erweiterung von Wohnraum

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das **Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen** durch Aus- oder Anbau zur Sicherstellung der angemessenen Wohnraumversorgung, sofern der Umfang der neu zu schaffenden Wohnfläche den der bereits vorhandenen Wohnfläche nicht übersteigt,
- b) das Zusammenlegen, Neuaufteilen oder Erweitern von Mietwohnungen im Rahmen ihrer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung oder
- c) das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch **Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen**.

4 Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser,
- b) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude,



- c) das Anlegen von Dach- und Hausfassadenbegrünung,
- d) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser oder
- e) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Luftkühlung.

5 Verbesserung der Sicherheit und der Digitalisierung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch,
- b) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- c) die Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- d) das Verbessern der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- e) der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsys) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

6 Verbesserung des Wohnumfeldes

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfeldes, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier,
- b) das Herstellen der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks und im Wohnquartier,



- c) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Hausgemeinschaft (Mietwohnungen) auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel **Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder**, Rollatoren, Kinderwagen,
- d) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen, zum Beispiel der Um- und Anbau oder Einbau von Portierslogen,
- e) der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen,
- f) das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Kellergeschossen, um Angsträume und schlecht einsehbare Bereiche zu beseitigen,
- g) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- h) das Erstellen von Quartierskonzepten, zum Beispiel für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

7 Sonstige Instandsetzungen

Förderfähige Maßnahmen sind auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, soweit sie gemäß Nummer 2.1 der Modernisierungsrichtlinie im Rahmen der geförderten Modernisierung erfolgen.

Dies kann beispielsweise das Streichen der Treppenhäuser oder die Erneuerung der Beleuchtung in den Hausfluren sein. Die Kosten dieser sonstigen Instandsetzungen dürfen die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen und die Kosten der durch die Modernisierung verursachten Instandsetzungen nicht übersteigen. Damit ist sicherzustellen, dass keine Mietpreis- und Belegungsbedingungen für bestehenden Wohnraum vereinbart werden, der mit der Förderung nicht nachhaltig modernisiert, sondern lediglich instandgesetzt wird.



ANLAGE 3

Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Wohnanla- gen der 1960 und 1970er Jahre

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Probleme bedingt.

Maßnahmen in solchen Beständen sind daher nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

Dabei sind insbesondere die folgenden Ziele zu verfolgen:

- eine ausgewogene soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,
- der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicherheitsempfindens,
- das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sowie
- die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

Die Förderung von höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre setzt zudem voraus, dass die beantragten Maßnahmen den wohnungspolitischen Zielen der Kommune entsprechen. Die zuständige Stelle erläutert den Bedarf für den Erhalt und die Entwicklung des Wohnungsbestands in einer Stellungnahme. Dabei sind insbesondere die wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzepte der Kommune zu berücksichtigen.

Dem Antrag ist zudem ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die Bereitschaft der Antragstellerin oder des Antragstellers erkennen lässt, zur Erreichung der oben genannten Ziele einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren.

Es soll die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellen und unter anderem Aussagen enthalten zu:

- a) der Standortbeschaffenheit, insbesondere zur
 - Lage im Stadtraum,
 - Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten beziehungsweise über Radwege,
 - Nahversorgungsstruktur im Quartier und
 - städtebaulichen Umgebung.
- b) den geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere zu
 - der Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern,



- der Gestaltung des Wohnumfelds und der Grünanlagen auf dem Wohngrundstück hinsichtlich der Vermeidung von Angsträumen und
 - dem Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,
- c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle, insbesondere zu
- dem Einsatz von Portiers- und verstärkten Hausmeisterdiensten,
 - der Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder Dritten am Standort,
 - der Beteiligung der Mieterinnen und Mieter,- möglichen Kooperationen mit Sozialeinrichtungen im Quartier und
 - dem Müllentsorgungskonzept.
- d) zur Mietenentwicklung, insbesondere zu
- den durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - den Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
 - der Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung sowie
- e) zur Belegung, insbesondere zu
- der aktuellen Vermietungssituation und der sozialen Mischung innerhalb der Wohnerschaft,
 - dem geplanten Belegungskonzept (Wohnungsvergabe), gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle.

Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen.

Die Umsetzung des Bewirtschaftungskonzepts ist spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen.



Impressum

Herausgeber

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

Bildquellenhinweis

Foto (Titel): © Erwin Wodicka - wodicka@aon.at

© Februar 2020 / MHKBG

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkgb.nrw.de/publikationen
Veröffentlichungsnummer **W-288**

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen.

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.