



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



2375

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

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
– 407 – 31 – 02/2018 – vom 29. Januar 2018,
zuletzt geändert durch Runderlass 407 – 31 – 02/2019 vom 15. Februar 2019

Inhaltsübersicht

Vorbemerkung

- 1 Rechtsgrundlagen und Förderziele
- 2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
- 3 Art und Höhe der Förderung
- 4 Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren
- 5 Zweckbindungen bei Mietwohnungen
- 6 Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum
- 7 Weitere zu beachtende Vorschriften
- 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Anlage 1

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen

- 1 Allgemeines
- 2 Förderempfängerin oder Förderempfänger
- 3 Förderantrag und Förderausschluss
- 4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde
- 5 Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen
- 6 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung
- 7 Vordrucke und Vertragsmuster
- 8 Hinweisschild

Anlage 2

Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog)

- 1 Verbesserung der Energieeffizienz
- 2 Abbau von Barrieren
- 3 Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung
- 4 Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung
- 5 Verbesserung des Wohnumfelds
- 6 Sonstige Instandsetzungen



**Anlage 3
Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete
Großsiedlungen**



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, den Menschen ein möglichst barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, ihre Energiekosten zu senken und dabei zugleich einen Beitrag zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen zu leisten. Darüber hinaus gilt es, sie wirksam vor Einbruch zu schützen, ihnen die neuen Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik für mehr Wohnkomfort und effiziente Bewirtschaftung 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. 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, um die Modernisierungsförderung in Anspruch zu nehmen. Ausnahmen können die Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ bilden, wenn mit dem Verzicht auf Belegungsbindungen oder Einkommensgrenzen die städtebauliche Erneuerung und die Durchmischung der Wohnbevölkerung befördert werden sollen.

Der Fokus auf die Vereinbarung von Sozialbindungen ist einerseits ein Beitrag zu mehr Klarheit in der Förderlandschaft. In der Vergangenheit standen für bindungsfreie Modernisierungen gleich mehrere Angebote unterschiedlicher Fördergeber unabgestimmt nebeneinander. Darüber hinaus stellt dies vor dem Hintergrund der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen die



Notwendigkeit heraus, auch im Bestand bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig erhalten.



1

Rechtsgrundlagen und Förderziele

Das 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.

Die 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.

Die 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 um einzelne Räume erweitern und
- g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

2

Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

2.1

Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld). Beispiele förderfähiger Maßnahmen sowie die technischen und qualitativen Anforderungen sind der Anlage 2 (Förderkatalog) zu entnehmen. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung. Sonstige 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 fünf Vollgeschosse aufweisen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit städtebaulich vertretbar einfügt. Für höhergeschossige Gebäude und Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre sind die Anforderungen der Anlage 3 zu beachten.
- d) die Wohnungen eine Wohnfläche von 35 Quadratmetern nicht unterschreiten.
- e) die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

2.3

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist darüber hinaus Voraussetzung, dass die Einkommensgrenzen des § 13 Absatz 1 WFNG NRW eingehalten sind. Maßgeblich 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 (MBl. NRW. 2018 S. 719) festgelegt sind. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ müssen die Einkommensgrenzen nicht eingehalten werden. Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten als selbst genutzt, wenn sie zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder von ihren oder seinen Angehörigen genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sind.

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

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

3.4

Soweit 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. Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen gemäß Nummer 5 oder Nummer 6 dieser Richtlinie zu vereinbaren.

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

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

4.2

Für 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. Nach Tilgung des Darlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

4.3

Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt. Der Tilgungsnachlass wird abgesetzt, wenn die Bewilligungsbehörde den Kostennachweis geprüft und das Darlehen endgültig festgesetzt hat. Es gilt das Datum des Tilgungsbeginns. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

4.4.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die 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

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

5.1



Für 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). Diese 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: 5,00 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 2: 5,35 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 3: 5,70 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 4: 6,20 Euro und
- in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster: 6,80 Euro.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus 1 bis 4 ist ersichtlich in der Tabelle 1 im Anhang des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 (MBl. NRW. 2006 S. 116) in der jeweils geltenden Fassung.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Anlage 2 Nummer 1 Satz 5 dieser Richtlinie zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten. Werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so ist die bewilligte Miete entsprechend einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung zu kürzen. Sofern 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. Dies gilt beispielsweise, wenn ein Contracting-Vertrag besteht oder abgeschlossen wird.

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

5.2

Während der Dauer der Mietbindung darf die Miete im Rahmen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden. Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen sind während der Dauer der Mietbindung nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle zulässig. Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Bei 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

Für 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. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gelten die Regelungen entsprechend der Nummern 5.1 und 5.2 dieser Richtlinie.



5.4

Für die geförderten Wohnungen sind Belegungsbindungen festzulegen. Die 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) das Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen,
- d) 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

Bei 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. Bei 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

Werden Maßnahmen nach Nummer 2.3 gefördert, darf das Förderobjekt nur von der Antragstellerin oder dem Antragsteller und/oder ihren oder seinen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung. Werden die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken, dient. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK mitzuteilen. Für eine untergeordnete Wohnung im



Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.

6.2

Wird als selbst genutztes Wohneigentum geförderter Wohnraum während des Zeitraums der Zinsverbilligung fremdgenutzt, wird das Darlehen für die Dauer der Fremdnutzung mit 2 Prozentpunkten über dem bei Beginn der Fremdnutzung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs pro Jahr verzinst. Dauert die Fremdnutzung an, erfolgt nach jeweils 5 Jahren eine Anpassung an den dann gültigen Basiszinssatz.

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
Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die zuständige Bewilligungsbehörde (§ 3 WFNG NRW) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

1.2
Neben der Förderung nach dieser Richtlinie können weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme eingesetzt werden. Die 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 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
Ein Erbbaurecht ist im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WFNG NRW von angemessener Dauer, wenn seine Laufzeit mindestens 75 Jahre beträgt. Die 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
Bei der Modernisierung von Wohnungen, die zur Vermietung bestimmt sind, 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. Werden der Bewilligungsbehörde Umstände bekannt, die Zweifel an der Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers begründen, ist die NRW.BANK zu informieren. Soweit 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



Bei 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. Zur Prüfung der Tragbarkeit der Belastungen 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

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

3.3

Die voraussichtlichen Kosten aller Baumaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben. Die 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 Bewilligungsbehörde kann in



den Beginn der Maßnahmen vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein ausreichender Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht und wenn der Nachweis oder die Glaubhaftmachung der wesentlichsten Fördervoraussetzungen einschließlich der Sicherung der Gesamtfinanzierung geführt ist. Der Bescheid ist schriftlich zu erteilen und muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Mittel begründet.

- 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, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 15 000 Euro beträgt.
- 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

Die Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswertes vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des eventuell im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die NRW.BANK. Eine 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

Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Muster. Es 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. Die 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

In 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. Die Zustimmungsentscheidung trifft die Aufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid.

4.6

Rücknahme, Widerruf, Änderung oder Ergänzung einer Förderzusage sind der NRW.BANK durch das Übersenden einer Ausfertigung mitzuteilen. Aus Förderzusagen früherer Kalenderjahre freigewordene Mittel stehen nicht für eine erneute Förderung zur Verfügung. Mit Ausnahme der nach diesen Bestimmungen vorgesehenen Darlehenskürzungen sind Rücknahme und Widerruf ausgeschlossen, wenn der Darlehensvertrag abgeschlossen und das Darlehen wenigstens teilweise ausgezahlt worden ist; stattdessen hat die Bewilligungsbehörde die NRW.BANK über den Rücknahme- oder Widerrufsgrund im Hinblick auf die Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu unterrichten.

4.7

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

5.1

Abweichungen von den Unterlagen, die der Bewilligung zugrunde liegen, sind ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde unzulässig.

5.2

Die 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. Spätestens mit Ablauf der Frist sind der Bewilligungsbehörde die Fertigstellung der Maßnahmen anzuzeigen und ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Die 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. Eine Fristverlängerung ist der NRW.BANK mitzuteilen.

5.3

Die Bewilligungsbehörde überzeugt sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige vor Ort von der Fertigstellung. Sie prüft, ob die Maßnahmen wie bewilligt durchgeführt worden sind und ob die Gesamtkosten den Kostenangaben entsprechen, die der Förderzusage zugrunde liegen. Bei geringeren Gesamtkosten prüft die Bewilligungsbehörde, ob das Förderdarlehen gekürzt werden muss. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist ausgeschlossen. Werden 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

Nach Prüfung des Kostennachweises können zur Aufbewahrung der Belege auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das 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

Zur Sicherung der bewilligten Mittel ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an rangbereiter Stelle zu erfolgen hat. Die Höhe des Schuldversprechens und der Hypothek bemisst sich nach der Höhe des bewilligten Darlehens abzüglich der gewährten Tilgungsnachlässe. Die NRW.BANK kann für besondere Fälle von den für Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen. Für das Schuldversprechen und die



Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.



6.3

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

6.4

Sind 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. Entsprechendes gilt für Studierendenwerke als Anstalten des öffentlichen Rechts.

6.5

Der 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. Voraussetzung 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. Alternativ ist vor Erteilen der Förderzusage von der Ausgeberin oder dem Ausgeber des Erbbaurechts eine Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abzugeben. Ein 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 Stillhalterklärung gegenüber der NRW.BANK abgibt.

6.6

Bei 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. Die 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 zum Zeitpunkt der Förderzusage bereiten Rangstelle entgegenstehen würden.

6.7

Die NRW.BANK zahlt die bewilligten Darlehen aus, sobald ihr die im Auszahlungsverzeichnis verlangten Nachweise vorliegen. Die Auszahlung erfolgt auf ein von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger benanntes Konto.

Bei 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).

Bei 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).

Sollte 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.

Beträgt das insgesamt gewährte Darlehen nicht mehr 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).

Beginn und Fertigstellung der Maßnahmen – auch von Teilmaßnahmen – sind 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

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

8

Hinweisschild

Bei 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. Das Hinweisschild ist an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen. Zusätzlich zu den Logos des für das Wohnungswesen zuständigen

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



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

Die geförderten Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Sie müssen den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. Deren Einhaltung ist nachzuweisen durch eine Unternehmererklärung gemäß § 26a der Energieeinsparverordnung oder durch Personen, die die Voraussetzungen des § 21 der Energieeinsparverordnung erfüllen. Die 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. Für 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. Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen stehen, sind ebenfalls förderfähig.

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände. Dabei sollen möglichst alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBI. I S. 2121) entsprechen.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches. Bei selbst genutztem Wohneigentum sind auch der Ausbau oder das Erweitern des vorhandenen Wohnraums (Wohnflächenerweiterung) im Zusammenhang mit dem Dämmen der Außenwände und/oder des Daches förderfähig.
- 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 Wärmeschutzverordnung 1995 (Wärmedurchgangskoeffizient $kF \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) können diese anerkannt werden.

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 (U_g -Wert) um mindestens $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (U_w -Wert) und/oder der Dachflächen (U_D – 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 Brennwertechnologie, 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-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I 2008 S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Nicht förderfähig sind Nachtstromspeicherheizungen sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme, außer Wärmepumpen, und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer.

2

Abbau von Barrieren

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück und/oder die Nutzbarkeit für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer im Sinne der jeweiligen Standards der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe September 2011, zu verbessern. Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren. Dafür werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der DIN 18040-2 umsetzen. Kann eine DIN-gerechte Ausführung nicht komplett und in allen Teilbereichen umgesetzt werden, so ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Vorgaben der Norm abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde. Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme Wohnflächen oder die notwendigen Bewegungsflächen zu schaffen; auch der Anbau einzelner Räume.
- b) der Einbau neuer, verbreiteter Türen (Innentüren und Wohnungsabschlusstür) sowie von Balkontüren, um 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 Türansläge 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 Türansläge 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, Treppenlift 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 Treppenlift.
- 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

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.
- e) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Luftkühlung.

4

Verbesserung der Sicherheit und 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 (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote.
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

5

Verbesserung des Wohnumfelds

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, 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.
- 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.

6

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 Großsiedlungen

In höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre sind Maßnahmen förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung der Wohnanlagen dienen. Die Förderung setzt voraus, dass die beantragten Maßnahmen auf der Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepts entwickelt wurden und dem Antrag ein Bewirtschaftungskonzept beigelegt ist. Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Bewilligungsbehörde, dem Investor und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen.

Es muss Aussagen zu folgenden Eckpunkten enthalten:

- a) Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und sozialen Kontrolle, zum Beispiel Einsatz von Portiersdiensten, von verstärkten Hausmeisterdiensten und/oder Überwachungsanlagen sowie zur langfristigen Organisation und Finanzierung dieser Maßnahmen,
- b) Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Mietentwicklung, insbesondere Angaben zur aktuellen Vergleichsmiete sowie zu Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen und
- c) Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, insbesondere Angaben zu geplanten Betriebskostensenkungen, beispielsweise Energiekosten und Kosten für Müllentsorgung sowie
- d) 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.
- e) Belegungskonzept,
- f) Information und Beteiligung der Mieterinnen und Mieter und
- g) Angaben zur zukünftigen Weiterentwicklung der Siedlung oder Wohnanlage.

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