

Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnungsbestand für Mietwohnungen

Stand 14.02.2022

Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen über die NRW.BANK dafür, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Wer ist förderfähig?

Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die über eine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügen.

Weitere Fördervoraussetzungen:

- der Wohnraum muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig sein
- die Wohnungen müssen eine Wohnfläche von min. 35 m² haben
- Wohnungen in höhergeschossige Gebäude und Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre sind förderfähig, wenn zusätzliche Anforderungen erfüllt werden

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Grundsätzlich sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie den technischen Anforderungen entsprechen, förderfähig. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

Förderfähig sind:

- Maßnahmen zur nachhaltigen **Verbesserung der Energieeffizienz** (Mindestanforderungen gemäß Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude- Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 16.09.2021), wie z. B.:
 - Wärmedämmung im und am Gebäude
 - Austausch von Fenstern und Türen
 - Austausch bzw. erstmaliger Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf Basis von Brennwertechnologie, Kraft-Wärme-Koppelung oder Nah-/Fernwärme sowie erneuerbaren Energien
 - Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom
 -

Wichtig:

Für die Mietwohngebäude muss der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) berechnet und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung im Antragsverfahren vorgelegt werden. Die Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Sie müssen mindestens den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Deren Einhaltung ist durch eine Unternehmererklärung gemäß § 96 Gebäudeenergiegesetz oder durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz nachzuweisen.

- Maßnahmen zur Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der **Barrierefreiheit** (gemäß der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 15.06.2021 in der jeweils geltenden Fassung), wie z.B.:
 - Barrierefreie Umgestaltung des Bades (z. B. bodengleiche Dusche, Schaffung notwendiger Bewegungsflächen etc.)
 - Einbau neuer, verbreiteter Türen
 - Umbau/Anbau eines barrierefreien Balkons oder einer Terrasse
 - Einbau/Anbau oder Modernisierung eines Aufzugs
- **der Umbau von Wohngebäuden.** Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen
 - zusätzlicher Mietwohnraum in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen geschaffen wird oder
 - Wohnraum zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert wird.
- **Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen**, wie z.B.:
 - Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung
 - das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
 - Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser
 - bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen
 - die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

- **Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung, wie z.B.:**
 - das Verbessern der inneren Erschließung, z.B. das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-) Erschließen geteilter Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus sowie der Umbau von Zu- und Eingangsbereichen sowie von Kellergeschossen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens
 - der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren
 - der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss
 - der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home)
 - Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt

- **Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds, wie z.B.:**
 - das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen
 - das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen
 - Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen
 - bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

Wie lange bestehen die Miet- und Belegungsbindungen?

In der Förderzusage ist ein allgemeines Belegungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW für Haushalte einzuräumen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt.

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt einheitlich für alle geförderten Wohnungen wahlweise 20 Jahre oder 25 Jahre. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht.

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

Welche Miete kann erhoben werden?

Die Bewilligungsbehörde setzt 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 gemäß § 559 bis § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung mit einer Mietobergrenze in Wuppertal i. H. v. 5,90 € pro qm Wohnfläche und Monat.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je qm Wohnfläche und Monat, überschreiten.

Bei Contracting ist die höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 € pro qm Wohnfläche zu reduzieren.

Eine Sonderregelung besteht bei Wohnungen, die bereits einer Mietpreisbindung im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes unterliegen.

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Förderung erfolgt mit einem Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch bis zu 150.000,- € Darlehen je Wohnung.

Darlehensbeträge unter 5.000,- € pro Wohnung werden nicht bewilligt.

Tilgungsnachlässe

Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 25 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.

Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard erreicht und beziehungsweise oder erfolgt eine Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um jeweils 5 Prozentpunkte erhöht. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Eine Eigenleistung der Bauherrin oder des Bauherrn ist nicht erforderlich.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zeitraum der Zinsbindung:** wahlweise 20 oder 25 Jahre
- **Zinssatz:** 0,0 % p.a. für die ersten 15 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung, im Anschluss wird das Darlehen 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basis-Zinssatz gemäß § 247 BGB verzinst.
- **Tilgung:** 2 % zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- **Verwaltungskostenbeitrag** laufend 0,5 % p.a.
- **Bearbeitungsgebühr:** einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde, mind. 60,- €
- **Ratenzahlung:** halbjährlich

Wie wird das Darlehen ausgezahlt?

Die bewilligten Förderdarlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 % bei Maßnahmenbeginn;
- 55 % nach Fertigstellung der Maßnahmen und
- 20 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Bewilligte Förderdarlehen, die nicht mehr als 15 000 Euro betragen, werden in folgenden Raten ausgezahlt:

- 50 % bei Maßnahmenbeginn;
- 50 % nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Mit dem Bauvorhaben darf nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat vorab zugestimmt. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, gilt als Vorhabenbeginn. Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall zusteht, dass eine Förderzusage nicht erteilt wird. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden. Nicht als Vorhabenbeginn gelten das Einholen von Angeboten und Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geändert worden ist, vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks, Maßnahmen der Gebäudesicherung oder der Standortaufbereitung, insbesondere der Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Was ist noch zu beachten?

Im Antragsverfahren müssen Sie die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung (z.B. von einem Architekten) belegen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis vorzulegen.

Die Maßnahme muss innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter folgendem Link: www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegen genommen hat.

Wie geht es weiter?

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Wichtiger Hinweis: Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter der E-Mail-Adresse baufoerderung@stadt.wuppertal.de.

Stadtverwaltung Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung Bauförderung und Wohnen

Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)

42283 Wuppertal-Barmen

Förderprogramme, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkgb.nrw.de

www.nrwbank.de