



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 11](#)  
Veröffentlichungsdatum: 05.02.2003  
Seite: 294

I

## **Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001) Rd.Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kul- tur und Sport v. 05.02.2003 - IV B 4-31-03/03**

---

2375

### **Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001)**

Rd.Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 05.02.2003 - IV B  
4-31-03/03

Der Rd.Erl. vom 27.3.2001 (SMBl. NRW 2375) wird wie folgt geändert:

1

In Nummer 1.1 Satz 1 erhält im ersten Satz wird im der 2.2. Spiegelstrich des ersten Satzes folgende Fassung neu gefasst:

„- des § 16 Abs. 3 des nach dem Datum „19. August 1994“ folgender Text eingefügt: „in Verbindung mit § 46 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 – BGBl. I S. 2376 und“. Im letzten Halbsatz von Satz 1 wird das Datum „vor dem 1. Januar 1966“ ersetzt durch das Datum „vor dem 1. Januar 1970“.

„auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 – BGBl. I S. 2376 und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz-VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 – SGV.NRW. S. 648 ff. und“.

Im 3. Spiegelstrich wird das Datum „14. September 1999“ durch das Datum „2. Juli 2002“ ersetzt.

Nach dem Wort „geeignet“ wird das Wort „und“ gestrichen und durch ein „Komma“ ersetzt. Am Ende des ersten Satzes wird folgender Text angefügt: „und deren städtebaulichen Qualitäten die Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleisten.“

Nach dem ersten Satz wird ein neuer Satz eingefügt: „Dazu zählt insbesondere, dass Wohngebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse enthalten, ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss ist zulässig.“

Der zweite Satzatz 2 und 3 erhalten wird zu Satz drei und erhält folgende Fassung:

„Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,

die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder

nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

Satz drei wird zu Satz vier und erhält folgende Fassung: „Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.“

Satz vier wird zu Satz fünf.

2. In Nummer 1.4 werden die Wörter „dieser Richtlinie“ durch die Wörter „diesen Richtlinien“ ersetzt.

3. In Nummer 2.5 werden die Wörter „§ 17 II. WoBauG“ ersetzt durch „§ 16 Abs. 1 Nummer Ziffer 3 und 4 WoFG“.

4. In Nummer 2.7.1 werden nach den Wörtern „ein Bewilligungsbescheid“ die Wörter ersetzt durch „bzw. „eine Förderzusage“ eingefügt.

## 5

In Nummer 2.7.2 wird das Wort „Bewilligungsbescheid“ ersetzt durch die Wörter „Erteilung der Förderzusage“.

## 6

Nach Nummer 2.7.5 wird folgende neue Nummer 2.7.6 eingefügt:

„in Wohngebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohngebäude bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschos-  
sigkeit aus der umgebenden Bebauungsstruktur ergibt bzw. sich in diese städtebaulich verträglich einfügt.“

7 6. In Nummer 2.7.6, Satz 6 wird die Zahl „7“ durch die Zahl „5“ ersetzt. In Satz acht 8 werden nach dem Wort „Erweiterung“ die Wörter „nach Nummer 2.5“ eingefügt.

8 7. In Nummer 2.7.7 erhalten die Sätze eins 1 und zwei 2 folgende Fassung:

„in Wohnungen, die durch die Eigentümerin oder den Eigentümer selbst genutzt werden, deren jeweiliges Gesamteinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung die in § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung (DVO -WoFG NRW) in der geltenden Fassung (SMBL. NRW. ???) festgesetzten Grenzen übersteigt. Wenn das Gebäude in einem Denkmalbereich liegt oder ein Denkmal ist, das in einem Ballungskern oder einem solitären Verdichtungsgebiet liegt, dürfen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 und § 3 DVO- WoFG NRW um bis zu 30 % überschritten werden.“

In Nummer 2.1.3 wird im 1. Spiegelstrich nach dem Wort „Anpassung“ das Wort „von“ gestrichen und die Wörter „einer zentralen Heizungsanlage mit“ werden eingefügt.

Im 5. Spiegelstrich wird der 2. Halbsatz durch folgenden Halbsatz ersetzt: „wenn der Jahresprimärenergieaufwand des betreffenden Gebäudes der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 21. November 2001 – BGBl. I, S. 3085 entspricht.“

Nach dem 5. Spiegelstrich werden die folgenden Spiegelstriche 6 und 7 eingefügt:

- „- Einbau von Biomasse- und Biogasanlagen zur kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom mit Netzanbindung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen und
- Einbau von Wärmeerzeugungsanlagen mit flüssigem Wärmeträgermedium zur Verfeuerung fester Biomasse (z.B. Holzpellettheizungen) mit automatischer Beschickung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen“.

9 . Die Nummern 2.7.6 bis 2.7.10 werden zu Nummern 2.7.7 bis 2.7.11.

Nummer 2.2 erhält folgende neue Fassung:

„Die Anforderungen der EnEV sind einzuhalten. Dies gilt nicht für Fenster, die entsprechend der WärmeschutzV vom 24. Februar 1982 (BGBl. I, S. 209) bereits durch den Einbau von Isolier- oder Doppelverglasung wärmegedämmt wurden und einen k-Wert<sub>F</sub> von mindestens 3,2 aufweisen.

Für thermische Solaranlagen ist durch ein Prüfinstitut ein Mindestenergieertrag von 525 kWh pro qm Kollektorfläche und Jahr nachzuweisen. Beim Einbau von Wärmepumpen ist durch ein Prüfinstitut eine Jahresarbeitszahl nachzuweisen, die größer als 3,8 ist.“

Biomasse- und Biogasanlagen zur kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom müssen mit anerkannter Biomasse gemäß Biomasseverordnung betrieben werden.

In Nummer 2.6 wird im 1. Spiegelstrich in der Klammer die Angabe „-vgl. Anlage 1, Fußnote 2 -“ gestrichen.

In Nummer 2.7.5 wird der Text nach der ersten Klammer bis zum Komma wie folgt gefasst: „in der jeweils geltenden Fassung“.

In Nummer 2.7.7 wird in Satz 1 das Wort „Familienangehörigen“ in Satz 1 ersetzt durch „Hausangehörigen (§ 18 WoFG)“ und nach den Wörtern „zum Zeitpunkt der Antragstellung“ wird der Text wie folgt gefasst: „die in § 9 Abs. 2 WoFG festgesetzten Grenzen übersteigt.“

Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Das Einkommen wird nach dem Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBL. NRW. S. 2370) ermittelt.“

7. In Nummer 2.7.10 wird im 4. Spiegelstrich in der ersten Klammer die Mengenangabe „1,2 mg/m<sup>2</sup>“ ersetzt durch „1,2 mg/m<sup>3</sup>“.

8. In Nummer 3.2 wird in Satz 1 nach den Angaben „§ 33 Abs. 1 II. WoBauG“ der folgende Text eingefügt: „in Verbindung mit § 46 WoFG“.

In Satz 3 wird der Betrag „100.000 DM“ ersetzt durch „52.000 Euro“.

In Nummer 4 wird in Satz 1 nach dem Wort „Darlehen“ die Angabe „gem. Nummer 5“ eingefügt, nach der Angabe „§ 6 Abs. 2 II. WoBauG“ wird folgender Text eingefügt: „in Verbindung mit § 46 WoFG“. Satz 2 wird gestrichen.

Nummer 5.1 wird wie folgt gefasst:

„Wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindungen nach den Nummern 7.1, 7.2 und 7.4.1 einzuhalten, beträgt das Darlehen beträgt bei Kosten von 150 bis 920 Euro je Quadratmeter Wohnfläche 50 v. H., bei Gemeinden der Mietenstufen vier bis sechs 60 v. H. der anerkannten förderfähigen Kosten.“

In Nummer 5.2 werden in Satz 1 die Wörter „und fünf“ ersetzt durch die Wörter „bis sechs“.

Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindungen nach den Nummern 7.3 und 7.4.2 einzuhalten (Förderung für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen), beträgt das Darlehen bei Kosten von 150 bis 920 Euro je Quadratmeter Wohnfläche 30 v. H., in Gemeinden der Mietenstufen vier bis sechs 40 v. H. der anerkannten förderfähigen Kosten.“

12. In Nummer 5.3 wird der Betrag „100 DM“ ersetzt durch „50 Euro“.

13. In Nummer 5.4 werden in Satz 2 die Beträge wie folgt ersetzt:

„450 DM“ durch „230 Euro“,

„300 DM“ durch „155 Euro“,

„250 DM“ durch „130 Euro“,

„175 DM“ durch „90 Euro“.

14. In Nummer 5.5 wird in Satz 2 der Betrag „60 DM“ ersetzt durch „31 Euro“.

In Nummer 5.6 wird in Satz 1 der Betrag „2.000 DM“ ersetzt durch „1.050 Euro“.

In Satz 2 wird der Betrag „45.000 DM“ ersetzt durch „23.100 Euro“.

In Nummer 5.7 werden die Wörter „Deutsche Mark“ ersetzt durch „Euro“.

17. In Nummer 6.2 werden die Angaben „oder Nummer 7.3“ ersetzt durch „bis Nummer 7.3“ und vor die Angabe „7.4“ wird eingefügt „7.3 und“.

In Nummer 7 wird in Satz 1 im ersten Spiegelstrich nach der Angabe „§ 46 II. WoBauG“ eingefügt: „oder § 7 WoFG“.

19. In Nummer 7.1.1 wird in Satz 1 im 2. Spiegelstrich die Tabelle wie folgt gefasst:

„3,90 Euro qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 1

4,05 Euro qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 2

4,30 Euro qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 3

4,55 Euro qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 4

4,80 Euro qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufen 5 und 6“.

In Satz 3 wird der Betrag „0,30 DM“ ersetzt durch „0,15 Euro“.

20. In Nummer 7.1.2 wird in Satz 2 im 4. Spiegelstrich der Betrag „0,30 DM“ ersetzt durch „0,15 Euro“.

21. In Nummer 7.2.1 wird in Satz 2 der Text des 2. Spiegelstrichs wie folgt gefasst:

„aus dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB, soweit dadurch der maßgebende Mietbetrag nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten wird.“

In Nummer 7.2.2 wird in Satz 2 der 1. Spiegelstrich gestrichen. Der 2. Spiegelstrich wird zum 1. Spiegelstrich, der 3. zum 2. und der 4. zum 3. Spiegelstrich.

Im 1. Spiegelstrich wird die Klammer „(§ 3 MHG)“ ersetzt durch „(§ 559 BGB)“.

Der 2. Spiegelstrich wird wie folgt gefasst: „- die Umlage der Betriebskosten nach § 556 BGB und die Erhöhung dieser Umlage (§ 560 BGB)“.

Im 3. Spiegelstrich wird die Klammer „(§ 2 MHG)“ ersetzt durch „(§ 558 BGB)“ und der Betrag „0,30 DM“ wird ersetzt durch „0,15 Euro“.

23. In Nummer 7.2.3 wird die Klammer „(§ 1 Satz 3 MHG)“ ersetzt durch die Klammer „(§ 557 Abs. 3 BGB)“.

24. In Nummer 7.3 wird in Satz 1 im 1. Spiegelstrich der Betrag „1,50 DM“ ersetzt durch „0,77 Euro“.

Im 2. Spiegelstrich wird die Abkürzung „MHG“ durch „BGB“ ersetzt.

In Satz 2 wird „§ 4 MHG“ ersetzt durch „§§ 556 und 560 BGB“.

In Nummer 7.4.1 wird die Klammer „(§ 5 WoBindG)“ ersetzt durch die Klammer „(§ 27 WoFG)“.

26. In Nummer 7.4.2 wird der 2. Halbsatz wie folgt gefasst: „deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 46 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt.“

27. In Nummer 7.4.3 wird in Satz 2 der Betrag „20.000 DM“ ersetzt durch „11.000 Euro“.

28. In Nummer 7.5.1 wird der Text „§ 541 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)“ ersetzt durch „§ 554 Abs. 3 BGB“.

In Nummer 10.5 ist der Satz 4 wie folgt zu fassen:

„Bei der Modernisierung von preisgebundenen Wohnungen ist die zu führende Kartei (Datei) gemäß Nummer 1 der Kontrollrichtlinien (Anlage 1 zu Nummer 2.1 VV-WoBindG in der jeweils geltenden Fassung - SMBl. 238 -) um die Merkmale aus der Modernisierungsförderung zu ergänzen.“

In Nummer 11.2 wird in Satz 5 der Betrag „20.000 DM“ ersetzt durch „11.000 Euro“.

In Nummer 11.4 wird im 2. Spiegelstrich die Angabe „nach Nummer 10.2“ ersetzt durch „(Nummer 10.2)“

32. Die Anlage 1 entfällt.

10 8. In Nummer 3.2, Satz eins 1 wird erden der Textie Wörter „§ 33 Abs. 1 II. WoBauG in Verbindung mit § 46 II. WoBauG“ ersetzt durch „§ 11 Abs. 3 Ziffern 1 bis 4 WoFG“. In Satz 3 wird die Zahl „52.000“ durch die Zahl „50.000“ ersetzt.

11 9. Nummer 4 erhält folgende Fassung: „Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen.“

12 0. In Nummer 5.2, Satz eins 1 wird wie folgt wird nach den Wörtern gefasst:

„In Gemeinden der Mietenstufen „vier bis sechs 4 bis 6 ist eine Förderung auch für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen ist“ folgender Text eingefügt: „nach § 2 Ziffer 1 DVO -WoFG NRW (Regionen mit überdurchschnittlichem Mietpreisniveau) möglich.“.

Nach Satz eins 1 wird ein neuer Satz eingefügt:

„In Gemeinden der Mietenstufe 3 ist eine Förderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen zulässig, wenn sie im Rahmen von wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgt, die der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (§ 2 Ziffer 3 DVO- WoFG NRW).“

113 . In Nummer 5.6, Satz eins 1 wird die Zahl „1.050“ ersetzt durch die Zahl „2.100“ ersetzt. In Satz zwei 2 wird die Zahl „23.100“ ersetzt durch die Zahl „46.200“ ersetzt.

14 2. Nach Nummer 5.10 wird die Nummer 5.11 mit folgendem Text eingefügt:

„Das Darlehen wird bis zu dem Betrag der förderfähigen anerkannten Ausgaben gewährt, der nicht durch andere Finanzierungsmittel (Fremdmittel, Zuschüsse, Eigenleistungen) gedeckt ist.“

15 3. Nummer 6.1, Satz eins 1 und 2 erhalten die folgende Fassung:

„Der Zins für das nach Nummern 5.1 bis 5.76 berechnete Darlehen beträgt 6 v.H., die Tilgung 4 v.H. - unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen und Bestätigung der Bewilligungsbehörde wird der Zins auf 0,5 v.H. und die Tilgung auf 2 v.H. gesenkt 0,5 v. H. ab Fertigstellung der Modernisierung bis zum Ablauf von 15 Jahren.“

Satz drei wird wie folgt gefasst:

„Das Darlehen ist mit jährlich 2 v. H. - unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen. Satz 3 wird gestrichen.“

Nummer 6.2 entfällt.

16 . Nummer 6.2 entfällt.

17 . In Nummer 6.3 wird die Bezeichnung „Anstalt der Westdeutschen Landesbank- Girozentrale“ ersetzt durch „Anstalt der Landesbank NRW“. Nummer 6.3 wird zu Nummer 6.2.

15. Nummer 6.3 wird zu Nummer 6.2.

18 . In Nummer 7 erster Spiegelstrich werden die Wörter „§ 46 II. WoBauG oder“ gestrichen. Im zweiten Spiegelstrich wird das Wort „Kostenmieten“ durch das Wort „Mieten“ ersetzt.

19 . In Nummer 7.1.1 2. Spiegelstrich werden nach den Wörtern „Euro“ Schrägstriche eingefügt und die Abkürzungen „WF“ werden durch „Wfl.“ ersetzt.

20 . In Nummer 7.1.5 wird das Wort „Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter: „in der Förderzusage“ ersetzt.

21 . In Nummer 7.2.2 zweiter Spiegelstrich wird die Angabe „§ 556 BGB“ ersetzt durch „§§ 556, 556a BGB“.

22 . In Nummer 7.2.3 wird das Wort „Bescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

23 . In Nummer 7.3 Satz 1 zweiter Spiegelstrich werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt. In Satz 2 wird nach der Angabe „§§ 556“ ein Komma und „556a“ eingefügt.

24 16. In Nummer 7.4.1, Satz eins 1 werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ ersetzt durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt.

125 7. In Nummer 7.4.2 werden nach den Wörtern „§ 9 Abs. 2 WoFG“ folgende Wörter eingefügt: „in Verbindung mit § 1 und § 2 DVO -WoFG NRW“.

26 . Nummer 7.4.3 wird neu gefasst: „In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für begünstigte Haushalte als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) zugunsten der zuständigen Stelle nach § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen in der geltenden Fassung (SGV. NRW. 237) festzulegen.“

1827 . In Nummer 9 lautet die Überschrift „Förderzusage“.

1928 . In Nummer 9.1 werden die Wörter „Bewilligung von Darlehen“ ersetzt durch „Erteilung von Förderzusagen“.

29 20. In Nummer 9.3, Satz zwei 3 werden die Wörter „den Bewilligungsbescheid“ ersetzt durch „die Förderzusage“.

In Satz drei<sup>4</sup> werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ ersetzt durch „der Förderzusage“.

30 . In Nummer 9.5 werden die Wörter „Der Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „Die Förderzusage“ ersetzt.

31 21. In Nummer 10.1, Satz eins 1 werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ ersetzt durch „der Förderzusage“.

32 22. In Nummer 10.2, Satz 2 wird das Wort „Bewilligung“ ersetzt durch das Wort „Förderzusage“ ersetzt. In Satz 3 werden die Wörter „im Bewilligungsbescheid“ durch die Wörter „in der Förderzusage“ ersetzt.

33 . In Nummer 10.5 Satz 2 erster Spiegelstrich werden die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt.

34

In Nummer 11.2 Satz 5 wird nach dem Wort „die“ folgender Text eingefügt: „für selbst genutztes Wohneigentum zugesagt werden und“

35

Nummer 11.3 erhält folgende Fassung:

Im ersten Spiegelstrich wird „Nummer 6.3“ durch „Nummer 6.2“ ersetzt.

Nach dem zweiten Spiegelstrich wird ein neuer Spiegelstrich mit folgendem Text eingefügt:  
„das Belegungsrecht zugunsten der zuständigen Stelle festgelegt ist (Nummer 7.4.3),“.

Im dritten Spiegelstrich wird der Text „sowie vorgesehene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Nummer 7.4.3)“ gestrichen. Der folgende Satz erhält nach dem Wort „erforderlich“ einen Punkt und wird in Klammern gesetzt.

23. In Nummer 11.2 wird Satz drei gestrichen.

36 24. In Nummer 12 werden die Wörter wie folgt geändert:

Die Wörter „des Bewilligungsbescheides“ werden ersetzt durch die Wörter „der Förderzusage“ ersetzt;

nach dem Wort „Darlehensverträgen“ werden folgende Wörter angefügt: „und das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)“;

Folgender Satz wird angefügt: „Für den Fall eines Eigentumswechsels gehen die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger über (§ 13 Abs. 3 WoFG).“

37 25. In Nummer 13, Satz eins<sup>1</sup> werden die Wörter „dieser Richtlinie“ ersetzt durch die Wörter „diesen Richtlinien“ ersetzt.

- **MBI. NRW. 2003 S. 294**