



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBL. NRW. 2011 Nr. 7](#)
Veröffentlichungsdatum: 27.01.2011
Seite: 76

I

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsIn- vest)

2375

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)

RdErl. des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen,
Wohnen und Verkehr -VIII.7 – 31 – 3/2011-
v. 27.1.2011

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 ([MBL. NRW. S. 156](#)) wird wie folgt geändert:

1

Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 5 wird das Wort „preisgebundenen“ gestrichen.
- b) In Nummer 5.5 werden nach dem Wort „Miete“ ein Komma und die Wörter „Belegungsbindung und Mieterinformation“ angefügt.

2

Die Einleitung wird wie folgt neu gefasst:

„Einleitung

Zur Verbesserung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen können im Rahmen der investiven Bestandsförderung verschiedene Erneuerungsmaßnahmen finanziert werden.

Um die energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes zu forcieren, werden ab 2011 vorrangig Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigentum gefördert. Hier liegt das größte Energieeinsparpotenzial, um die für den Wohngebäudesektor gesetzten nationalen und internationalen Ziele zu erreichen, die Treibhausmissionen zu reduzieren.

Der Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen soll dazu beitragen, dass die klimapolitischen Ziele sozial verträglich umgesetzt werden können. Die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der neuen Fördermaßnahmen sind deshalb darauf ausgerichtet, Investitionen zur Energieeinsparung im Bestand durch günstige Finanzierungsbedingungen anzustoßen und gleichzeitig sozial tragbare Mieten bzw. Finanzierungsbelastungen (bei Eigentümerhaushalten) nach der energetischen Modernisierung zu sichern.

Förderfähig sind alle Wohnungsbestände, die noch nicht den Standards der Wärmeschutzverordnung von 1995 entsprechen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und der Verbesserung bzw. dem erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen dienen. Auch solarthermische Anlagen und mechanische Lüftungsanlagen können gefördert werden (**Nummer 5 der Richtlinien**).

Zum Erhalt des historischen Erbes in Wohnsiedlungen von besonderem städtebaulichem Wert in Nordrhein-Westfalen werden außerdem bauliche Maßnahmen zur **denkmalgerechten energetischen Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum** (Eigenheime und Eigentumswohnungen) gefördert. Förderzweck ist die denkmalgerechte energetische Optimierung von Wohngebäuden, die in historischen Stadt- und Ortskernen oder in denkmalgeschützten Werks- und Genossenschaftssiedlungen sowie in Stadterneuerungsgebieten liegen. Hier sind keine Einkommensgrenzen einzuhalten (**Nummer 4 der Richtlinien**).

Die **Reduzierung von Barrieren im Bestand** bleibt ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Insbesondere für ältere und pflegebedürftige, aber auch für alle anderen Menschen mit Mobilitätseinschränkungen gilt es, Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen und in jedem Alter ermöglichen. Dazu zählt die Schaffung von barrierearmen Standards im Bestand. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt ohne Einhaltung von Sozialbindungen (**Nummer 1 der Richtlinien**).

Darüber hinaus werden **Maßnahmen zur baulichen Anpassung und zum Umbau von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen** in kleinteilige und überschaubare Einrichtungen mit Wohngruppen bis zu 12 Personen gefördert. Sie sollen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen ihrer Bewohner und Bewohnerinnen beitragen (**Nummer 2 der Richtlinien**).

Um die aktuellen **baulichen und siedlungsstrukturellen Probleme von hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre** zu lösen, werden wohnungswirtschaftliche und bauliche Maßnahmen des Stadtumbaus, die der Verbesserung und Aufwertung der Bestände dienen, in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten gefördert. Wohnungs-

politisches Ziel ist es, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen (**Nummer 3 der Richtlinien**).

Bei allen Baumaßnahmen im Bestand steht das **wohnungs- und sozialpolitische Ziel** im Vordergrund, **zukunftsfähige Wohnangebote mit bezahlbaren Wohnqualitäten zu erhalten bzw. zu schaffen.**"

3

Nummer 1.3.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt ersetzt: „Bei Wohnungen, für die zeitgleich Maßnahmen nach Nummer 5 dieser Richtlinien gefördert werden, beträgt das Darlehen 80 v. H. der Bau- und Baunebenkosten.“

b) Im letzten Satz wird das Wort „dieser“ durch das Wort „der“ ersetzt.

4

In Nummer 1.3.3 wird der Halbsatz nach dem Wort „errichtet“ wie folgt ersetzt: „erhöht sich die Darlehenshöchstgrenze gem. Nummer 1.3.2 um 3.000 Euro pro Wohnung.“

5

Nummer 1.3.4 wird wie folgt geändert:

a) Der Halbsatz nach dem Wort „eingebaut“ wird wie folgt ersetzt: „erhöht sich die Darlehenshöchstgrenze gem. Nummer 1.3.2 um 2.100 Euro pro Wohnung.“

b) Satz 2 wird gestrichen.

6

In Nummer 1.4 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt: „Bei Maßnahmen in Verbindung mit Nummer 5 dieser Richtlinien beträgt der Zeitraum für die Zinsvergünstigung auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers wahlweise 10 oder 15 Jahre nach Fertigstellung.“

7

Nummer 1.5 wird folgender Satz angefügt:

„Werden Baumaßnahmen in Verbindung mit Fördermaßnahmen nach Nummer 5 dieser Richtlinien gefördert, gelten die Mietpreis- und Belegungsregelungen gem. Nummer 5.5.“

8

In Nummer 2.2.3 wird folgender Satz angefügt:

„Für die geförderten Gebäude hat die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger mit einem Energiegutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung erfüllt werden.“

9

In Nummer 2.6.1 werden die Wörter „Ministerium für Bauen und Verkehr“ ersetzt durch „für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“.

10

Nummer 2.6.2 wird wie folgt geändert:

a) Die Ziffern „2.2.8“ werden ersetzt durch „2.2.9“.

b) Das Wort „MBV“ wird ersetzt durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“.

11

Nummer 3 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3.2.2 letzter Satz und Nummer 3.2.3 Satz 1 wird das Wort „MBV“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständige Ministerium“ ersetzt.

b) In Nummer 3.6 Satz 1 wird das Wort „MBV“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“ ersetzt.

12

In Nummer 5 wird in der Überschrift das Wort „preisgebundenen“ gestrichen.

13

In Nummer 5.1 werden die Wörter „preisgebundenen Sozialwohnungsbestand“ ersetzt durch das Wort „Wohnungsbestand“.

14

In Nummer 5.2.1 wird das Wort „Sozialwohnungsbestand“ durch das Wort „Wohnungsbestand“ ersetzt.

15

Nummer 5.2.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst: „Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie in Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vom Eigentümer oder von seinen Angehörigen (§ 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW) genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sind (selbst genutztes Wohneigentum).“

b) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Satz 3 Buchstabe a) wird wie folgt gefasst: „der Bauantrag für das Gebäude vor dem 31. Dezember 1994 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde,“

d) Satz 3 Buchstabe b) wird wie folgt gefasst: „bei selbst genutztem Wohneigentum das anrechenbare Einkommen des den Wohnraum nutzenden Haushalts (Haushalt des Eigentümers oder der Angehörigen) die Einkommensgrenzen des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt und“.

e) Sätze 3 und 4 (alt) werden zu Sätzen 2 und 3 (neu).

f) Der letzte Satz wird aufgehoben.

16

Nummer 5.2.3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Buchstabe d) wird wie folgt neu gefasst: "Einbau von Fenstern und Fenstertüren mit einem U-Wert von mind. $1,0 \text{ W} / (\text{m}^2 \cdot \text{K})$, Dachflächenfenstern und Außentüren".

bb) bei Buchstabe e) wird nach dem Wort „Warmwasseranlagen“ das Komma ersetzt durch die Wörter „und/oder“; nach dem Wort „Lüftungsanlagen“ wird folgender Halbsatz eingefügt: „,die in Anlage I-V genannten technischen Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008, BGBl. I 2008 S. 1658, in der jeweils geltenden Fassung erfüllen“.

cc) Der Punkt am Ende des Texts bei Buchstabe e) wird gestrichen.

dd) Nach Aufzählungspunkt e) werden folgende Aufzählungspunkte eingefügt:

„f) Erneuerung oder erstmaliger, barrierefreier Anbau eines Balkons im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände

g) bei selbst genutztem Wohneigentum: Ausbau- und Erweiterung des vorhandenen Wohnraums (Wohnflächenerweiterung) im Zusammenhang mit der Dämmung der Außenwände und/oder des Daches.“

b) Der bisherige Satz 3 wird Satz 2 (neu).

c) Der neue Satz 3 wird wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Nachtstromspeicherheizungen“ wird der Text wie folgt ersetzt: „sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer“.

d) Nach Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.“

17

Nummer 5.2.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 5 werden im ersten Halbsatz nach dem Wort „ist“ folgende Wörter eingefügt: „in den betroffenen Räumen“.

b) Der Text nach Satz 6 wird gestrichen.

18

Der Nummer 5.2.4 wird folgende Nummer angefügt:

„5.2.5

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gem. Nr. 5.2.4 erfolgt durch Sachverständige, die nach § 21 EnEV zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind. Diese sind vor Durchführung der Maßnahmen für deren Planung und Umsetzung zu Rate zu ziehen. Sie berechnen und bestätigen den energetischen Zustand des Wohngebäudes vor Modernisierung und die nach Durchführung der Maßnahmen zu erzielende Energieeinsparung.

Bei Mietwohnungen hat die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger der Bewilligungsbehörde auch die Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen.“

19

Nummer 5.3 wird wie folgt gefasst:

„5.3

Art und Höhe der Förderung

5.3.1

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsförderung der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

5.3.2

Das Darlehen beträgt bis zu 40.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der Bau- und Baunebenkosten.

5.3.3

Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro (Bagatellgrenze) werden nicht bewilligt.“

20

Nummer 5.4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird durch folgenden Satz ersetzt: „Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der gem. Nummer 5.5 festgelegten Sozialbindungen wahlweise 10 oder 15 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H.“.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

21

Nummer 5.5 wird wie folgt gefasst:

„5.5

Miete, Belegungsbindung und Mieterinformation

Für die Dauer der Zinsverbilligung - auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers wahlweise 10 oder 15 Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung - ist diese bzw. dieser in der Förderzusage zu verpflichten, die folgenden Mieterhöhungsregelungen und Mietobergrenzen sowie Belegungsbindungen einzuhalten und Informationspflichten zu erfüllen:

5.5.1

Bei preisgebundenem Wohnraum sind zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Modernisierung gem. §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gem. §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG, BGBl. I 2001 S. 2404), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, BGBl. I 1990 S. 2178) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970, BGBl. I 1990 S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Miete nach Modernisierung den Anforderungen der Nummer 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (SMBl. NRW. 238) entspricht. Sie ist erforderlichenfalls durch eine Auflage oder Bedingung entsprechend den Regelungen der Nummer 6.43 VV-II.BV zu begrenzen. Nach Ende der Preisbindung gelten die Regelungen für nicht preisgebundenen Wohnraum entsprechend Nummer 5.5.3.

5.5.2

Werden die Baumaßnahmen in nicht preisgebundenem Wohnraum durchgeführt, so sind folgende Regelungen zu beachten:

Die Miete nach Modernisierung setzt sich zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit folgenden Mietobergrenzen nach Modernisierung pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat

- in Gemeinden mit Mietniveau 1: 4,05 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 2: 4,45 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 3: 4,85 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 4: 5,10 Euro.

Die Mietobergrenze nach Satz 2 darf um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage überschritten werden.

Bei Maßnahmen in Wohngebäuden, die nicht barrierearm sind, ist die Mietobergrenze nach Satz 2 um 0,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat niedriger.

Werden Heizungs- und Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Mietobergrenze nach Satz 2 pauschal um 0,15 Euro pro qm Wohnfläche und Monat niedriger.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB, SMBl. NRW. 2370) in der jeweils geltenden Fassung.

5.5.3

Eine Erhöhung der Miete während der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligungsdauer von 10 oder 15 Jahren ist im Rahmen des § 558 BGB (Vergleichsmiete) zulässig, wenn die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. für jedes Jahr bezogen auf die Miete nach Modernisierung nicht überschritten wird.

Eine Erhöhung der Miete im Rahmen des § 559 BGB (Mieterhöhung aufgrund weiterer Modernisierung) während eines Zeitraums von fünf Jahren ab Beginn der Fertigstellung ist nur zulässig, soweit dadurch die Mietobergrenzen nach den Sätzen 1 bis 5 in Nummer 5.5.2 und Satz 1 Nummer 5.5.3 nicht überschritten werden.

5.5.4

Für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung darf die geförderte Wohnung bei Neuvermietung nach Förderzusage nur Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gem. § 18 WFNG NRW vermietet werden.

5.5.5

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für begünstigte Haushalte als allgemeines Belegungsrecht gem. § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW zugunsten der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stellen festzulegen. Das Freiwerden einer geförderten Wohnung ist der zuständigen Stelle anzuzeigen.

5.5.6

Werden Maßnahmen im selbstgenutztem Wohneigentum gefördert, darf das Förderobjekt für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.

5.5.7

Bei Maßnahmen in Mietwohnungen sind die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Mitteilungsverpflichtungen gem. § 554 Absatz 3 BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren. Dies gilt auch bei Neuvermietungen während des in der Förderzusage festgelegten Bindungszeitraums. Der Nachweis hierüber ist gegenüber der Bewilligungsbehörde zu führen.“

22

In Nummer 6 wird das Datum „28.01.2010“ durch das Datum „27.01.2011“ ersetzt.

23

In der Anlage wird Nummer 1.2 wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „diesen“ ersetzt durch die Wörter „den Nummern 1-4 dieser“.
- b) In Satz 2 ist nach dem Wort „Gesamtkosten“ die Angabe einzufügen: „abzüglich des Eigenleistungsanteils gem. Nummer 2.3 dieser Anlage“.
- c) Satz 3 wird wie folgt gefasst: „Die Kombination von Förderungen nach diesen Richtlinien mit Förderungen gem. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), abgesehen von Nummer 6 WFB, ist ausgeschlossen.“

d) In Satz 4 wird die Angabe „, Maßnahmen nach Nr. 3 mit Maßnahmen nach Nr. 5“ gestrichen.

24

In der Anlage wird in Nummer 2.2 folgender Satz angefügt: „Zum Nachweis der Tragbarkeitsbelastung können die Regelungen nach Nummer 5.7 WFB analog angewendet werden.“

25

In der Anlage wird nach Nummer 2.2 folgende Nummer angefügt:

„2.3

Die Bewilligung von Fördermitteln nach den Nummern 1-5 dieser Richtlinien setzt voraus, dass die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger einen Eigenleistungsanteil an den Bau- und Baunebenkosten von

- 20 v. H. bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen und
- 15 v. H. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum erbringt.“

26

In der Anlage wird Nummer 4.2 wie folgt neu gefasst:

„Die Förderzusagen nach Nummer 2 und Nummer 5 dieser Richtlinien müssen einen Vorbehalt zu Gunsten der berechtigten Zielgruppen enthalten und die Pflegewohnplätze und Wohnungen, für die der Vorbehalt gelten soll, nach ihrer Lage im Gebäude bezeichnen.“

27

In der Anlage wird in Nummer 5.3 der letzte Satz aufgehoben.

28

In der Anlage wird Nummer 6.6 wie folgt neu gefasst:

„Die Auszahlung des Darlehens erfolgt auf ein von der Förderempfängerin bzw. dem Förderempfänger benanntes Konto

- in einer ersten Rate in Höhe von 30 v. H. bei Beginn der Maßnahme,
- in einer zweiten Rate in Höhe von 60 v. H. nach Fertigstellung der Maßnahme und
- in einer dritten Rate in Höhe von 10 v. H. nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Beginn und Fertigstellung der Maßnahmen - auch von Teilmaßnahmen - sind jeweils durch die Förderempfängerin bzw. den Förderempfänger oder die beauftragte Architektin bzw. den beauftragten Architekten zu bestätigen.“

29

In der Anlage wird Nummer 7 wie folgt geändert:

In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils das Wort „MBV“ durch die Wörter „für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium“ ersetzt.

