



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2018 Nr. 4](#)
Veröffentlichungsdatum: 29.01.2018
Seite: 67

I

Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungs- richtlinie – RL Mod) Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – 407 – 31- 02/2018 –

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

Inhaltsübersicht

Vorbemerkung

1 Rechtsgrundlagen und Förderziele

2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

3 Art und Höhe der Förderung

4 Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren

5 Miete, Belegungsbindung und Mieterinformation

6 Zweckbindung 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 Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung

4 Verbesserung des Wohnumfelds

5 Sonstige Instandsetzungen

Anlage 3: Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Großsiedlungen

Vorbemerkung

Die nachfolgende Modernisierungsrichtlinie RL Mod vollzieht die umfassendste Neuordnung der Förderung von wohnungswirtschaftlichen Bestandsinvestitionen in Nordrhein-Westfalen seit dem Jahr 2006. Das damit eröffnete Förderangebot beruht auf den folgenden Prämissen:

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, ein möglichst barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, Energiekosten und klimaschädliche Emissionen zu reduzieren, vor Einbruch zu schützen, die Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik für den Wohnkomfort und die Bewirtschaftung zu nutzen und ein attraktives, sicheres Wohnumfeld mit Angeboten der Nahmobilität zu schaffen.

Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren bedeutet, diese wohnungspolitisch sinnvollen Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungs-

wirtschaftlichen 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 erstmals keine Zinsen an. Die Förderkonditionen gelten landesweit einheitlich.

Anders als in der Vergangenheit verzichtet die neue Modernisierungsförderung auf Angebote ohne Sozialbindungen. Künftig gelten dem Grundsatz nach für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen Einkommensgrenzen einhalten, um die Modernisierungsförderung zu nutzen. Ausnahmen bilden hier die Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“, wo der Verzicht auf Belegungsbindungen und Einkommensgrenzen die Durchmischung der Wohnbevölkerung befördert und die städtebauliche Erneuerung stützt.

Der Fokus auf die Vereinbarung von Sozialbindungen ist einerseits ein Beitrag zu mehr Klarheit in der Förderlandschaft. Bislang 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 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 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)“ des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 13. November 2015 ([MBL NRW S. 790](#)) 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 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).

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 Festsetzungsbescheids. 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. S. 262](#)) in der jeweils geltenden Fassung.

5

Miete, Belegungsbindung und Mieterinformation

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 Bindung nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW (Zwangsversteigerung) bleiben unberührt.

5.1

Bei Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt sich die Miete nach Modernisierung 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: 4,60 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 2: 5,00 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 3: 5,55 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 Bau- und Verkehr vom 26. Januar 2006 ([MBI. NRW. S. 116](#)) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Mietobergrenzen nach Satz 1 dürfen um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Nummer 1 Satz 4 der Anlage 2 dieser Richtlinie zum Zeitpunkt der Förderzusage überschritten werden. 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.

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. Eine Erhöhung der Miete im Rahmen des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mieterhöhung aufgrund weiterer Modernisierung) während eines Zeitraums von fünf Jahren ab Beginn der Fertigstellung der Maßnahmen ist nur zulässig, soweit dadurch die Mietobergrenzen nach Nummer 5.1 Satz 1 bis 4 zuzüglich der nach Satz 1 zulässigen Mieterhöhungen nicht überschritten werden.

5.3

Bei Wohnungen, die bereits vor Erteilung der Förderzusage preisgebunden sind, gelten zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen gemäß §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW 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 Preisbindung gelten die Regelungen für nicht preisgebundene Wohnungen 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“* sind *keine* Belegungsbindungen festzulegen.

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 zuläs-

sigen 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

Zweckbindung 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. 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.

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 mit Wirkung vom 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.

- [MBI. NRW. 2018 S. 67](#)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage 1)

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)

Anlage 2 (Anlage 2)

[URL zur Anlage \[Anlage 2\]](#)

Anlage 3 (Anlage 3)

[URL zur Anlage \[Anlage 3\]](#)