

Modernisierungsförderung des Landes NRW

André Niehaus

Dortmund, den 10.04.2024

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Modernisierungsförderung

Themen



- **Gegenstand der Förderung**
- **Förderausschluss**
- **Ziel der Förderung**
- **Belegungsbindung (Mietwohnraum)**
- **Mietbindung (Mietwohnraum)**
- **Tragbarkeit der Belastungen**
- **Voraussetzungen**
- **Förderfähige Maßnahmen**
- **Art und Umfang, Höhe der Förderung**
- **Bedingungen der Förderdarlehen**

Modernisierungsförderung

Gegenstand der Förderung



Gefördert wird die Modernisierung von

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
- Eigenheimen und zur Selbstnutzung bestimmten Eigentumswohnungen

durch Maßnahmen nach § 8 Absatz 5 WFNG NRW.

Modernisierungsförderung

Gegenstand der Förderung



Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Baumaßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

Modernisierungsförderung

Förderausschluss



Folgende Maßnahmen können u. a. nicht gefördert werden:

- die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
- im Falle einer offensichtlichen Nichtrechtfertigung oder
- wenn ein Bergschadenverzicht (mehr als 10 % des Verkehrswertes) vereinbart worden ist.

Modernisierungsförderung

Ziel der Förderung



- Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) begründet. Diese Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahmen für alle Wohnungen eines Gebäudes folgt.
- Bei öffentlich-geförderten Modernisierungsmaßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum ist das Förderobjekt von den förderberechtigten Haushalten für die Dauer der Zinsbindung zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Die Frist beginnt mit der Fertigstellung der geförderten Maßnahmen.
Die Förderberechtigung ist einkommensabhängig!

Modernisierungsförderung Belegungsbindung (Mietwohnraum)



- Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum ist in der Förderzusage für die zuständige Stelle eine Belegungsbindung als allgemeines Belegungsrecht zu begründen.
- Demnach darf die öffentlich-geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Zweckbindung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Modernisierungsförderung Mietbindung (Mietwohnraum)



- Für den öffentlich-gefördert modernisierten Mietwohnraum wird in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete bestimmt.
- Die Förderempfangenden sind in der Förderzusage zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung eine öffentlich-geförderte Wohnung nicht gegen eine höhere als die nach Förderzusage höchstzulässige Miete zuzüglich der zulässigen Mieterhöhungen zum Gebrauch zu überlassen.

Modernisierungsförderung

Höhe der Bewilligungsmiete (Mietwohnraum)



- Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde die höchstzulässige Miete nach Modernisierung fest (Bewilligungsmiete).
- Diese setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB.

Modernisierungsförderung

Höhe der Bewilligungsmiete (Mietwohnraum)



- Es gelten die Mietobergrenzen für die Einkommensgruppe A (7,25 Euro) und Einkommensgruppe B (8,40 Euro) zuzüglich möglicher Erhöhungsbeträge zur Berücksichtigung von Energiekosteneinsparungen.
- Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die Tragbarkeit für die Mietenden und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

Modernisierungsförderung Energiekosteneinsparung (Mietwohnraum)



- Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Mietobergrenze um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschritten werden, sofern der Erhöhungsbetrag nach BGB zulässig ist.
- Bei Erreichen bestimmter Energiekosteneinsparung kann die Bewilligungsmiete weiter erhöht werden. Insgesamt ist eine Erhöhung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat möglich, wenn der Netto-Null-Standard erreicht wird.
- Die Energiekosteneinsparung ist durch einen Energiegutachter zu berechnen.

Modernisierungsförderung

Tragbarkeit der Belastungen



- Eine Modernisierungsförderung von Wohnraum zur Selbstnutzung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint.
- Verfügen die Antragstellenden über verwertbares Vermögen, ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, sofern diese mehr als 30 000 Euro betragen.
- Dabei bleiben Freibeträge in Höhe von
 - a) 40 000 Euro für einen 1-Personenhaushalt,
 - b) 55 000 Euro für einen 2-Personenhaushalt und
 - c) 15 000 Euro für jede weitere haushaltsangehörige Person unberücksichtigt.

Modernisierungsförderung

Voraussetzungen



- Die Modernisierung wird nur gefördert, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden.
- Eine Modernisierung von Mietwohnraum ist grundsätzlich nur in Gebäuden mit maximal sechs Geschossen zulässig.
- Nach Durchführung der Maßnahmen hat der modernisierte Mietwohnraum eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. Die Wohnung ist mit einem Freisitz zu versehen, soweit technisch und rechtlich möglich.

Modernisierungsförderung

Voraussetzungen



- **Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen.
Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 100 zu führen.**
- **Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen.**
- **Nicht förderfähig sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen.**
- **Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff („H₂-1293 ready“) oder erneuerbare Gase vorbereitet sind.**

Modernisierungsförderung

Förderfähige Maßnahmen



Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

- 1. der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispielsweise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens),
- 2. Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,

Modernisierungsförderung

Förderfähige Maßnahmen



- 3. Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- 4. das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird und
- 5. Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

Modernisierungsförderung

Förderfähige Maßnahmen



- Als Baunebenkosten können auch Gutachten oder Konzepte, beispielsweise Energiegutachten gefördert werden.
- Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung (§ 8 Absatz 1327 5 Satz 2 WFNG NRW).
- Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt.

Modernisierungsförderung

Art und Umfang, Höhe der Förderung



- Die Förderung erfolgt mit Darlehen
 - bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
 - höchstens bis zu 220.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim
 - Darlehensbeträge unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze)
- Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des jeweils geltenden Darlehenshöchstbetrags mehrfach gefördert werden.

Modernisierungsförderung

Art und Umfang, Höhe der Förderung



- Als förderfähige Kosten sind der Förderzusage die ermittelten Gesamtkosten unter Abzug der Kosten nicht förderfähiger Maßnahmen und gegebenenfalls von Fördermitteln aus anderen Programmen zugrunde zu legen.
- Werden nur einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude gefördert, sind die Kosten für Maßnahmen an Gemeinschaftsflächen, Dach und Gebäudehülle sowie auf dem Grundstück im Verhältnis der geförderten zur nicht geförderten Wohnfläche aufzuteilen.

Modernisierungsförderung

Bedingungen der Förderdarlehen



- Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:
 1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 Prozent,
 2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 Prozent und
 3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung.

- Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind ab dem dritten Jahr nach der Fertigstellung der Modernisierung Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von 0,5 Prozent pro Jahr zu zahlen.

Modernisierungsförderung

Bedingungen der Förderdarlehen



- Auf Antrag wird für das Förderdarlehen ein anteiliger, Tilgungsnachlass gewährt. Der Tilgungsnachlass beträgt
 1. 25 Prozent der nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehenshöhe bei der Förderung für die Einkommensgruppe A und
 2. 15 Prozent bei der Förderung für die Einkommensgruppe B.
- Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.
- Ein Kostennachweisverfahren ist zwingend durchzuführen. Die Darlehen oder der Tilgungsnachlass sind ggf. zu kürzen.

Modernisierungsförderung

Bedingungen der Förderdarlehen



- **Der Tilgungsnachlass kann um jeweils 5 Prozentpunkte erhöht werden, wenn**
 - **durch die Modernisierung der jeweils bessere BEG Standard Effizienzhaus 85, 70, 55 oder Netto-Null-Standard erreicht wird.**
 - **keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird. Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.**
 - **eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.**
- **Der Tilgungsnachlass kann demnach um maximal 30 Prozentpunkte auf höchstens 55 Prozent erhöht werden.**

Modernisierungsförderung

Bedingungen der Förderdarlehen



- Das Förderdarlehen ist mit jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen.
- Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

Modernisierungsförderung

Kontaktaufnahme

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Frau Dördelmann 0231/50-2 55 35

Frau Gruner 0231/50-2 39 38

Frau Potthoff 0231/50-2 26 47

Herr Szymecki 0231/50-1 67 57

Frau Terstegge 0231/50-2 39 22

E-Mail-Adresse: **wohnraumfoerderung@stadtdo.de**

Eine Kontaktaufnahme ist auch über das **Serviceportal** der Stadt Dortmund möglich.



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

Kontakt:

André Niehaus

Amt für Wohnen

Telefon: 0231/50-2 39 58

E-Mail: aniehaus@stadtdo.de

Modernisierungsförderung

Einkommensgrenzen gem. WFNG NRW

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Ihr Haushalt besteht aus	Einkommensgrenze	Mögliches Jahreseinkommen Brutto in Euro Einkommensgruppe A	Mögliches Jahreseinkommen Brutto in Euro Einkommensgruppe B
Alleinstehend	20.420 €	33.106 €	45.869 €
2 Personen	24.600 €	45.888 €	61.263 €
3 Personen (davon ein Kind)	31.000 €	49.638 €	69.013 €
4 Personen (davon 2 Kinder)	37.400 €	59.638 €	83.013 €
5 Personen (davon 3 Kinder)	43.800 €	69.638 €	97.013 €
6 Personen (davon 4 Kinder)	50.200 €	79.638 €	110.000 €
Alleinerziehend (1 Kind)	25.340 €	47.044 €	62.881 €
Alleinerziehend (2 Kinder)	31.740 €	50.794 €	70.631 €

Modernisierungsförderung

Installation von Photovoltaik



- Die Installation von Photovoltaikanlagen ist nur förderfähig
 - zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie
 - zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)
 - und zur mindestens anteiligen Allgemenstromversorgung im Mietwohnungsbau.
- Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem.

Modernisierungsförderung

Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit



- **Gefördert werden Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung von Barrieren im Sinne des § 49 der BauO NRW und der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW. Es werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen.**
- **Eine möglichst weitgehende Verbesserung der Barrierefreiheit ist anzustreben.**
- **Es soll nur von solchen Anforderungen abgewichen werden, deren Erfüllung bautechnisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die Zulässigkeit entscheidet die Bewilligungsbehörde.**

Modernisierungsförderung

Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit



- Die Modernisierung von Badezimmern ist nur als Beitrag für mehr Barrierefreiheit in der Wohnung förderfähig. Dafür sind bodengleiche Duschplätze mit einer Wasserschutzkante von höchstens 2 Zentimetern herzustellen; Grundrissanpassungen zur Vergrößerung von Bewegungsflächen sind nicht erforderlich. Ohne bodengleichen Duschplatz ist die Badmodernisierung auch nicht als sonstige Instandsetzung förderfähig.
- Türen, einschließlich Fenstertüren, sind nur förderfähig mit unteren Anschlägen oder Schwellen von höchstens zwei Zentimetern. Dies gilt auch, wenn die Tür vorwiegend zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgetauscht wird.

Modernisierungsförderung

Schaffung von neuem Wohnraum



- Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert
 1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung,
 2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
 3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung von Gewerberäumen.
- Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.

Modernisierungsförderung

Netto-Null-Standard



Der Netto-Null-Standard ist erreicht, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) in Folge der Modernisierung vollständig durch im Gebäude oder gebäudenah eigenerzeugte, erneuerbare Energie gedeckt wird. Dafür ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sich die im Laufe eines Jahres gegebenenfalls aus dem Netz bezogenen sowie eingespeisten Endenergiemengen bilanziell ausgleichen (Netto-Null-Standard). In Betracht kommen für die Förderung erneuerbare Energien nach § 3 Nummer 21 Buchstaben a) bis d) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes.