

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Förderung von Mietwohnraum

(nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024)

Modernisierung

Voraussetzungen

- Mit der Modernisierung wird eine (insbesondere energetische) zeitgemäße Wohnqualität erreicht.
- Die geförderte Wohnung ist mind. **35 m² groß** und verfügt über einen **Freisitz**.
- Das zu fördernde Gebäude umfasst **maximal sechs Vollgeschosse** oder erfüllt die Voraussetzung für hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Baujahre.
- Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen müssen mit einem Bewirtschaftungskonzept mit dem zuständigen Ministerium abgestimmt werden.
- Der Mietwohnraum muss seit **mehr als fünf Jahren bezugsfertig** sein.
- Die Umsetzung der **Maßnahme darf nicht vor Antragstellung begonnen werden**. Ein vorzeitiger Beginn kann beantragt werden.
- Grundlage für das Darlehen ist eine **qualifizierte Kostenaufstellung** (z.B. durch den Architekten), Kostenvoranschläge oder Gutachten.
- Maßnahmen sind innerhalb von **24 Monaten** nach Bewilligung **fertigzustellen**.

Mietpreis- und Belegungsbindung

- Durch die Förderung entstehen **Belegungsbindungen**: wahlweise entsprechend der Zinsbindung **25 oder 30 Jahre**
- Die vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel verkürzt die Belegungsbindung nicht

Zulässige Miete bei zuvor nicht mietpreisgebundenen Wohnungen:

- Zuletzt vereinbarte Kaltmiete plus Erhöhungsbetrag nach BGB § 559 bis 559d – **maximal 6,50 €/m²**
- Erhöhung um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung (max. 0,60 €/m²) möglich
- Effizienzhaus 85, 70 oder 55: +0,10 €/m² bei entsprechender Energiekosteneinsparung
- Netto-Null-Standard: + 1,00 €/m²
- Die höchstzulässige Miete darf alle 12 Monate um 1,7 % erhöht werden (bezogen auf die festgelegte Miete bei Förderzusage)

Für Wohnungen mit bestehender Mietpreisbindung gelten gesonderte Regelungen (siehe RL Mod Nr. 2.4.2.7)

Förderfähige Maßnahmen

- Energetische Modernisierung
- Abbau von Barrieren
- Sicherung vor Extremwetterereignissen
- Umbau wegen Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit
- Zusammenlegen, Neuaufteilen oder Schaffung neuer Wohnungen durch Ausbau von Dachgeschoss oder Umnutzung einzelner Gewerberäume in bestehenden Gebäuden
- Verbesserung des Einbruchschutzes
- Einbau von intelligenter Gebäudetechnik
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Instandsetzungskosten (Schönheitsreparaturen) sofern die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen überwiegen

Darlehenskonditionen

- Die Förderung erfolgt mit **Darlehen bis zu 100 Prozent** der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- Das Darlehen beträgt **höchstens 220.000 EUR je Wohnung** (eine Mehrfachförderung bis zu diesem Betrag ist möglich)
- Darlehen unter 5.000 EUR werden nicht bewilligt
- Zinsbindung: wahlweise 25 oder 30 Jahre

Zinssatz pro Jahr

- 0 Prozent für 5 Jahre
- danach 0,5 Prozent p.a. bis zum Ablauf der Zinsbindung

Zusätzlich wird ein Verwaltungskostenbeitrag pro Jahr in Höhe von 0,5 Prozent berechnet.
Tilgung: 2 Prozent p.a.

Auszahlung

Die Förderdarlehen werden von der NRW.Bank verwaltet und ausgezahlt.

Die Auszahlung erfolgt in 4 Raten

- 20 Prozent nach Vorlage aller Unterlagen nach Auszahlungsverzeichnis
- 30 Prozent bei Maßnahmenbeginn
- 30 Prozent bei Fertigstellung der Maßnahmen
- 20 Prozent nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Tilgungsnachlass

(insgesamt bis zu 55% möglich)

Bei Wohnungen für **Einkommensgruppe A**: 25 % auf das Förderdarlehen

Bei Wohnungen für **Einkommensgruppe B**: 15 % auf das Förderdarlehen

Jeweils **zusätzliche 5 Prozentpunkte** bei:

- Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 85“

- Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 70“
- Erreichen des BEG-Standards „Effizienzhaus 55“
- Erreichen Netto-Null-Standard (Deckung des Energiebedarfs für die Wärmeversorgung vollständig durch im Gebäude/gebäudenah erzeugte erneuerbare Energie)
- ausschließlich Verwendung ökologischer Dämmstoffe
- 30-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung

50 % bei individuellen Maßnahmen für Menschen mit Schwerbehinderung (GdB ab 50) oder für Pflegebedürftige.

- *zu den steuerrechtlichen Auswirkungen von Tilgungsnachlässen
informieren Sie sich bei Ihrem Steuerberater / Finanzamt*

Stand 01.03.2024 – erstellt: Soest, 25.04.2024
Kreis Soest – Die Landrätin – Abteilung Planung und Entwicklung

Bitte beachten:

Trotz Sorgfalt bei der Erstellung dieser Übersicht können Fehler nicht ganz ausgeschlossen werden. Maßgeblich bleiben deshalb die Regelungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sowie das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) und die o.g. Förderbestimmungen/Richtlinien in ihren aktuellen Fassungen. Die Förderbestimmungen/Richtlinien werden regelmäßig (i.d.R. im Februar) aktualisiert.

Förderfähige Maßnahmen

(Erläuterung)

Energetische Modernisierung

Gefördert wird

- die Wärmedämmung der Außenwände,
- die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschosdecke oder des Daches,
- der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren mit unteren Anschlägen oder Schwellen von maximal 2 Zentimetern Höhe,
- der Einbau von Lüftungsanlagen,
- der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen,
- die Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs. Förderfähig sind auch die dazugehörige Mess- und Zählertechnik sowie gegebenenfalls stationäre elektrische Batteriespeicher und das zu ihrem Betrieb erforderliche Batteriemanagementsystem,
- die Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.
- **Nicht förderfähig** sind auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromspeicherheizungen. Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff vorbereitet sind („H2-ready“).

Abbau von Barrieren

Gefördert wird

- die Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück,
- die Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche,
- das Überwinden von Differenzstufen, zum Beispiel zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift oder durch das Umgestalten eines Nebeneingangs,
- die Barrierereduzierung oder barrierefreie Gestaltung der inneren Erschließung des Gebäudes einschließlich der Nachrüstung elektrischer Türöffner sowie des Einbaus von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen und das Ausstatten mit auditiven, visuellen oder taktilen Orientierungshilfen,
- das Ändern der Grundrisse, um barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen,
- das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
- der Einbau von Türen (Wohnungseingangstüren, Innentüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen,
- Barrierefreie Anpassung von Sanitärräumen, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes (120cm x 120cm), der im Wohnungsbestand höchstens Wasserschutzkanten von bis zu zwei Zentimetern haben darf, wobei der Sanitärraum stufen- und schwellenlos oder ohne untere Türansläge zu erreichen sein muss sowie
- der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse einschließlich der Außen- oder Fenstertüren, die einen unmittelbaren Zugang zu dem Freisitz ermöglichen, der höchstens eine Schwelle oder unteren Türanschlag bis zu zwei Zentimetern aufweisen darf.

Sicherung vor Extremwetterereignissen

Gefördert wird /werden

- 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,
- die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser sowie
- die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.

Verbesserung des Einbruchschutzes und Maßnahmen intelligenter Gebäudetechnik

Gefördert wird

- das Verbessern der inneren Erschließung, zum Beispiel das Durchtrennen langer Erschließungsflure und das (Neu-)Erschließen der geteilten 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,
- die Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home) zum Beispiel für optimiertes Bewirtschaften und Steuern des Ressourcenverbrauchs, für Kommunikation und Vernetzung sowie wohnbegleitende Service- und Assistenzangebote oder
- Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

Verbesserung des Wohnumfeldes

Gefördert wird

- das Neugestalten der Eingangsbereiche von hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Baujahre (Nummer 2.5.2), zum Beispiel der An- oder Umbau für Portierslogen,
- Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit energetischen Maßnahmen, die zu einer städtebaulichen Aufwertung der Adresse beitragen,
- das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfeldes, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Grundstück und im Wohnquartier unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen
- das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen und Mieter auf dem Grundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- der Umbau von Räumen oder Wohnungen in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen sowie die Neuordnung der Abfallbeseitigungsanlagen,
- bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- das Erstellen von Quartierskonzepten, zum Beispiel für konzeptionelle Beratungsleistungen, sozialplanerische Voruntersuchungen, Beteiligungen oder Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern im Zusammenhang mit nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen.

