

# Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen 2023 (RL Mod 2023)

## Was wird gefördert:

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- bestehenden Wohnraum ändern und
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

## Darlehenshöhe (5.1 RL Mod 2023)

	<b>Darlehenshöhe</b>	<b>Tilgungsnachlass</b>
<b>Fördersumme</b>	100 % der anerkannten förderfähigen Bau- u. Baunebenkosten*, max. 200.000 € / Wohnung	25 % **

\* Bagatellgrenze 5.000 €

\*\* Zusätzliche Tilgungsnachlässe sind nach 5.4.2.1 -5.4.2.7 RL Mod möglich (z.B. für energetische Standards „Effizienzhaus 85“, „Effizienzhaus 70“, „Effizienzhaus 55“, „Netto-Null-Standard“, ökologisches Dämmen, 30-jährige Zweckbindung, Wohnraum für Schwerbehinderung oder Pflegegrad).

## Förderfähige Maßnahmen (4 RL Mod 2023):

### **Verbesserung der Energieeffizienz (4.2 RL Mod 2023), z. B.:**

- Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Dachs
- Einbau von Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern, Außentüren und/oder einer neuen Heizungs- und Warmwasseranlage
- Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom

### **Abbau von Barrieren (4.3 RL Mod 2023), z. B.:**

- Barrierereduzierung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück, Verbesserung der Zugangs- und Eingangsbereiche, barrierefreie Umgestaltung des Badezimmers
- barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse oder Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen
- Nachrüstung mit elektronischen Türöffnern, Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen
- Bau eines Aufzugs, sofern die Wohnungen dadurch barrierefrei zugänglich gemacht werden

### **Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung (4.6 RL Mod 2023), z. B.:**

- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude
- Einbau oder Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss
- Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude durch z. B. Bewegungsmelder
- Einbau von intelligenter Gebäudetechnik (Smart Home)
- Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt

### **Sonstige förderfähige Maßnahmen:**

- Umbau von Wohngebäuden (4.4 RL Mod 2023), z.B. Dachgeschossausbau
- Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen (4.5 RL Mod 2023), z.B. Dach-, Fassadenbegrünung
- Verbesserung des Wohnumfeldes (4.7 RL Mod 2023), z.B. Spielplätze, Bolzplätze, Quartiersplätze

### **Belegungs- und Zinsbindung:**

Wahlweise 20 oder 25 Jahre. Die modernisierten Wohnungen sind für diese Dauer an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins der Einkommensgruppe A zu vermieten.

### **Mietpreisbindung (2.4.2.2 RL Mod 2023):**

Bei der Ermittlung der Miete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung zu berücksichtigen. Bei bisher *nicht* mietpreisgebundenen Wohnungen setzt sich die Bewilligungsmiete aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB zusammen. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze dürfen die nachfolgenden Mietobergrenzen nicht überschritten werden:

	<b>Maximale Bewilligungsmiete</b>	<b>Jährliche Erhöhung der Miete</b>
Mietniveau M 2 und M 3	6,00 €	Um 1,7 % (2.4.2.5 WFB 2023)
Mietniveau M 4	6,50 €	

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Drensteinfurt, Everswinkel, Oelde, Ostbevern, Sassenberg, Sendenhorst

M4: Telgte, Warendorf

Bei zuvor preisgebundenen Wohnungen wird die Miethöhe für die Dauer der ursprünglichen Preisbindung nach dem Kostenmietprinzip ermittelt. Im Anschluss kann die Miete jährlich um max. 1,7 % erhöht werden. (2.4.2.7 RL Mod 2023)

Bei vor der Modernisierung vermieteten Wohnungen dürfen die bisherigen Mieter/innen in der Wohnung wohnen bleiben. (2.4.1 RL Mod 2023)

### **Darlehenskonditionen**

<b>Zinsen (5.4.1 RL Mod 2023)</b>	<b>Zeitraum</b>
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung
marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung

+ 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag (6.3 RL Mod 2023)

+ 2,0 % Tilgung (5.4.3 RL Mod 2023)

+ 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

### **Auszahlungszeitpunkte (6.4.1 RL Mod 2023):**

- 25 % der Darlehenssumme bei Beginn der Maßnahme
- 55 % nach Fertigstellung der Maßnahme und
- 20 % nach Vorlage und Prüfung des Kostennachweises

### **Allgemeine Informationen:**

Die voraussichtlichen Kosten sind durch Kostenvoranschläge, Gutachten oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung, die eine Zuordnung der Kosten zu den beabsichtigten Maßnahmen ermöglicht, anzugeben. (5.3 RL Mod 2023) Über die tatsächlich anfallenden Kosten ist bei einer positiven Förderentscheidung ein Kostennachweis zu führen. (6.6.2 RL Mod 2023)

Eigenleistungen müssen *nicht* erbracht werden.

Mit den Maßnahmen darf bis zur Entscheidung über einen Förderantrag grundsätzlich nicht begonnen werden. Der Abschluss von Leistungs- und Lieferverträgen ist jedoch möglich. (1.3 RL Mod 2023)

**Ansprechpartner im Sachgebiet Finanzwirtschaft und Wohnungswesen der Kämmerei des Kreises Warendorf:**

Frau Holtmann, Sachbearbeiterin Förderung,  
[Verena.Holtmann@kreis-warendorf.de](mailto:Verena.Holtmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2044

Frau Gette, Sachbearbeiterin Förderung,  
[Tatjana.Gette@kreis-warendorf.de](mailto:Tatjana.Gette@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2043

Frau Löckmann, Sachbearbeiterin Technik,  
[Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de](mailto:Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2041

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Erstellung der Übersicht Fehler nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich bleiben daher die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.