



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2007 Nr. 27](#)
Veröffentlichungsdatum: 03.09.2007
Seite: 622

I

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV B 4 – 31 – 888/2007 v. 3.9.2007

2375

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV B 4 – 31 – 888/2007
v. 3.9.2007

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.1.2006 ([MBI. NRW. S. 156](#)), zuletzt
geändert durch RdErl. vom. 1.2.2007 (MBI.NRW. S. 130), wird wie folgt geändert:

1.

Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 5 wird Nummer 6.
- b) Nach Nummer 4 wird Nummer 5 mit folgenden Überschriften eingefügt:

„5 Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

- 5.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck
- 5.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen
- 5.3 Art und Höhe der Förderung
- 5.4 Darlehensbedingungen
- 5.5 Miete
- 5.6 Weitere zu beachtende Vorschriften"

c) In der Überschrift der Anlage wird die Ziffer „4“ durch die Ziffer „5“ ersetzt.

2.

In der Einleitung wird nach dem 4. Absatz der folgende Absatz 5 angefügt:

„Zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im preisgebundenen Sozialwohnungsbestand werden bauliche Maßnahmen gefördert, die der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes (Außenwand-, Keller- und Dachdämmung, Einbau wärmedämmender Fenster) und der Verbesserung bzw. dem erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, solarthermischen Anlagen und mechanischen Lüftungsanlagen dienen (Nummer 5 der Richtlinien)“

3.

Nummer 5 wird Nummer 6.

4.

Nach Nummer 4 wird die Nummer 5 wie folgt neu eingefügt:

„5

Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

5.1

Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im preisgebundenen Sozialwohnungsbestand gewährt das Land aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens Darlehen nach Maßgabe

- der Nummer 5 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG, BGBl I S. 2376),
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237)
- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW, SGV.NRW.237)

in der jeweils geltenden Fassung.

5.2

Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

5.2.1

Gefördert werden bauliche Maßnahmen (Modernisierung), die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zu einer Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie zu einer verstärkten CO₂-Einsparung beitragen.

5.2.2

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in Wohnungen, die

- a) zum Zeitpunkt der Förderzusage noch mindestens fünf Jahre öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen (preisgebundene Wohnungen),
- b) vor dem 1.1.1995 fertig gestellt worden sind und
- c) sich in Wohngebäuden mit nicht mehr als vier Vollgeschossen befinden.

In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich einfügt.

5.2.3

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

- a) Wärmedämmung der Außenwände
- b) Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- c) Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- d) Einbau von wärmedämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
- e) Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, zum Einbau von solarthermischen Anlagen und zum Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen.

Nicht förderfähig sind Nachtstromspeicherheizungen und/oder Warmwasserbereitungsanlagen durch Stromdurchlauferhitzer. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die geförderten Maßnahmen verursacht werden, und Nachweise bzw. Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen, sind ebenfalls förderfähig.

5.2.4

Es sind mindestens drei bauteilbezogene Maßnahmen der Buchstaben a)-e) kombiniert durchzuführen (Maßnahmepakete). Die Anforderungen Energieeinsparverordnung vom 2. Dezember

2004 (BGBl. I S. 3146) bzw. der jeweils geltenden Neufassungen (EnEV) sind bei der Durchführung der Maßnahmen einzuhalten. Entsprechen einzelne Bauteile bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBl. I S.2121) (WSV 1995), können diese als Maßnahmen anerkannt werden, sind aber nicht nachträglich förderfähig.

Alternativ zur Durchführung von Maßnahmenpaketen können einzelne Maßnahmen gefördert werden, wenn mit einem Energiegutachten nachgewiesen wird, dass nach der vorgesehenen energetischen Modernisierung der Jahresprimärenergiebedarf und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust des Wohngebäudes den nach EnEV für Neubauten max. zulässigen Wert um insgesamt nicht mehr als 40 v. H. überschreitet.

Wird eine Fenstererneuerung ohne eine gleichzeitige Außenwanddämmung durchgeführt, ist eine mechanische Lüftungsanlage einzubauen, um das Risiko von Bauschäden z.B. durch Schimmel und eine Belastung der Raumluft zu vermeiden. Wenn die vorhandene Außenwanddämmung mindestens dem Standard der WSV 1995 entspricht, ist der Einbau der Lüftungsanlage nicht erforderlich.

Der Nachweis über die Einhaltung der EnEV-Werte bei Durchführung von Maßnahmen gem. Satz 1 bis 3 oder über die Einhaltung des Jahresprimärenergiebedarfs durch ein Energiegutachten gem. Satz 4 erfolgt durch Sachverständige, die für die Aufstellung oder Prüfung des Nachweises nach EnEV durch das Land NRW zugelassen sind.

5.3

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsförderung der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Der Darlehenshöchstbetrag ist auf 30.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch auf 60 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten begrenzt. Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro (Bagatellgrenze) werden nicht bewilligt.

5.4

Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der laufenden öffentlich-rechtlichen Bindungen, höchstens jedoch für 10 Jahre, nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v. H. Danach ist das Darlehen jährlich mit 6 v. H. zu verzinsen. Das Darlehen ist jährlich mit 2 v. H. - unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen. Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Darlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

5.5

Miete

Da die geförderten Maßnahmen in preisgebundenem Wohnraum durchgeführt werden, sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG, BGBl I S. 2376), des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG, BGBl I S. 2407), 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 Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (VV-II.BV, SMBl. NRW. 238) entspricht. Sie ist erforderlichenfalls durch eine auflösende Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen.

5.6

Weitere zu beachtende Vorschriften

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten."

5.

In der Überschrift der Anlage wird die Ziffer „4“ durch die Ziffer „5“ ersetzt.

6.

In Nr. 1.2 der Anlage wird Satz 4 wie folgt gefasst:

„Maßnahmen nach Nr. 1 der Förderrichtlinien können jedoch mit Maßnahmen nach Nr. 3, Nr. 4 oder Nr. 5 der Förderrichtlinien, Maßnahmen nach Nr. 3 mit Maßnahmen nach Nr. 5 kombiniert werden, sofern sie nicht deckungsgleich sind.“

7.

In Nr. 1.3 der Anlage, Satz 1 werden die Wörter „nach den Nummern 2 und 3“ ersetzt durch die Wörter „nach den Nummern 2, 3 und 5“.

8.

In Nr. 4.3 der Anlage, Satz 4 werden die Wörter „nach Nr. 2 und 3“ ersetzt durch die Wörter „nach Nr. 2, 3 und 5“.

9.

In Nr. 6.2 der Anlage werden die Wörter „nach Nr. 1 oder Nr. 3“ ersetzt durch die Wörter „nach Nr. 1, Nr. 3 oder Nr. 5“.

- MBl. NRW. 2007 S. 622