



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2020 Nr. 4](#)
Veröffentlichungsdatum: 04.02.2020
Seite: 89

I

Änderung des Runderlasses „Modernisierungsrichtlinie“

2375

Änderung des Runderlasses „Modernisierungsrichtlinie“

Runderlass des

Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

– 407 – 31– 02/2020 –

Vom 4. Februar 2020

Der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Modernisierungsrichtlinie“ vom 29. Januar 2018 ([MBI. NRW. S. 67](#)), der durch Runderlass vom 15. Februar 2019 ([MBI. NRW. S. 93](#)) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu Anlage 1 Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen“

b) Die Inhaltsübersicht zu Anlage 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach der Angabe zu Nummer 2 wird folgende Angabe 3 eingefügt:

„3 Änderung und Erweiterung von Wohnraum“

bb) Die Angaben zu den bisherigen Nummern 3 bis 6 werden die Angaben zu Nummern 4 bis 7.

c) In der Angabe zu Anlage 3 wird das Wort „Großsiedlungen“ durch die Wörter „Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre“ ersetzt.

2. Die Vorbemerkung wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 4 und 5 werden durch folgende zwei Sätze ersetzt:

„Im Vordergrund steht dabei, zum Erreichen der Klimaziele beizutragen und Energiekosten zu senken. Darüber hinaus gilt es, bauliche Barrieren zu reduzieren, die Menschen wirksam vor Einbruch zu schützen, ihnen die Möglichkeiten digitaler Gebäudetechnik zu erschließen und ein attraktives, sicheres Wohnumfeld mit Angeboten der Nahmobilität zu schaffen.“

b) Nach Satz 13 wird folgender Satz eingefügt:

„Höhere Teilschulderlasse sind möglich beim Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder der Umsetzung energetischer Standards, die über die bundesgesetzlichen Vorgaben hinausgehen.“

c) In Satz 17 Satz entfallen die Wörter „um die Modernisierungsförderung in Anspruch zu nehmen“

d) Nach Satz 17 wird folgender Satz eingefügt:

„Damit ermöglicht die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, wirksamen Klimaschutz, zeitgemäße Wohnqualität und bezahlbare Wohnkosten zusammenzubringen.“

e) Die bisherigen Sätze 18 bis 21 werden aufgehoben.

3. In Nummer 1 Satz 2 Buchstabe f) werden die Wörter „um einzelne Räume“ durch die Wörter „ändern oder“ ersetzt.

4. Nummer 2 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 2.2 wird wie folgt geändert:

aa) Buchstabe c wird wie folgt geändert:

aaa) Im ersten Teilsatz wird das Wort „fünf“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

bbb) Satz 2 wird aufgehoben.

ccc) Im neuen Satz 2 wird das Wort „Großsiedlungen“ durch die Wörter „hochverdichtete Wohnanlagen“ ersetzt.

bb) Nach Buchstabe d) wird folgender Buchstabe e) eingefügt:

„e) der Wohnraum nach Durchführung der geplanten Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweist. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen.“

cc) Der bisherige Buchstabe e) wird Buchstabe f).

b) Nummer 2.3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „Wohneigentum“ die Angabe „gemäß Nummer 6“ eingefügt.

bb) Satz 4 wird aufgehoben.

5. Nummer 3 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3.4 Satz 2 entfällt die Angabe „dieser Richtlinie“.

b) Der Nummer 3 werden die folgenden Nummern 3.5 bis 3.7 angefügt:

„3.5

Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.

3.6

Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard gemäß Anlage 2 Nummer 1.4 erreicht, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.

3.7

Erfolgt eine geförderte Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen gemäß Anlage 2 Nummer 1.5, wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um 5 Prozentpunkte erhöht.

3.8

Zur Erprobung innovativer Baustoffe und Verfahren, insbesondere der seriellen Modernisierung, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen von Pilotprojekten abweichende Förderkonditionen festlegen.“

6. In Nummer 4.3 wird Satz 1 aufgehoben.

7. Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 5.1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Diese setzt sich höchstens 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 bis 3: 5,80 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 4: 6,20 Euro und
- in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster: 6,80 Euro.“

bb) In Satz 3 wird die Angabe „Tabelle 1 im Anhang des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 ([MBI. NRW. S. 116](#))“ durch die Angabe „Anlage 3 „Zuordnung der Gemeinden zu den Kostenkategorien bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums und zu den Mietniveaus bei der Förderung von Mietwohnungen“ des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 4. Februar 2020 ([MBI. NRW. S. 65](#))“ ersetzt.

cc) In Satz 4 wird die Angabe „Anlage 2 Nummer 1 Satz 5 dieser Richtlinie“ durch die Angabe „Anlage 2 Nummer 1.3 Satz 1“ geändert.

dd) Nach Satz 7 wird folgender Satz 8 eingefügt:

„Bei einer Wärmelieferung in Form der Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.“

ee) Folgender Satz wird angefügt:

„Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 557 a Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unzulässig.“

b) Nummer 5.2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird vor dem Wort „Vergleichsmiete“ das Wort „ortsübliche“ eingefügt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Mieterhöhungen nach weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind während der Dauer der Mietbindung nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Stelle zulässig.“

c) Nummer 5.3 Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Bewilligungsmiete im Sinne der Nummer 5.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Mieterhöhung entsprechend der Nummer 5.2.“

d) Nummer 5.4 wird wie folgt geändert:

aa) Buchstabe c) wird aufgehoben.

bb) Buchstabe d) wird Buchstabe c).

8. Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6

Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum

„6.1

Werden Maßnahmen nach Nummer 2.3 gefördert, darf das Förderobjekt gemäß § 29 Nummer 1 Satz 2 WFNG NRW nur von der Antragstellerin oder dem Antragsteller und/oder ihren oder seinen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden oder zu deren Nutzung bestimmt sein. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken, dient.

6.2

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung. Werden die Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist vorab der zuständigen Stelle und der NRW.BANK mitzuteilen.

6.3

Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) sind keine Zweckbindungen zu vereinbaren. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vermietet wird.“

9. Anlage 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1.3 wird das Wort „Eigentümerwechsels“ durch das Wort „Eigentumswechsels“ ersetzt und nach dem Wort „auf“ werden die Wörter „die Rechtsnachfolgerin oder“ eingefügt.

b) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2.3 Satz 1 wird das Wort „Wohnungen“ durch das Wort „Mietwohnungen“ ersetzt und die Wörter „, die zur Vermietung bestimmt sind,“ werden gestrichen.

bb) In Nummer 2.4 Satz 2 wird das Wort „Belastungen“ durch das Wort „Belastung“ ersetzt.

c) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3.5 Spiegelstrich 3 werden die Sätze 3 und 4 aufgehoben.

bb) Nummer 3.5 Spiegelstrich 4 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen höchstens 15 000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird.“

cc) Nach Nummer 3.5 wird folgende Nummer 3.6 eingefügt:

„3.6

Die Bewilligungsbehörde kann in den Baubeginn vor Erteilung der Förderzusage einwilligen, wenn ihr ein Bewilligungsrahmen zur Verfügung steht, aus dem das Bauvorhaben gefördert werden soll, und ihr ein prüffähiger Förderantrag vorliegt.

Im Bereich der Förderung selbst genutzten Wohnraums ist darüber hinaus der Nachweis beziehungsweise die Glaubhaftmachung für die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Tragbarkeit der Belastung und die Sicherung der Gesamtfinanzierung zu führen.

Der schriftliche Bescheid über die Einwilligung in den vorzeitigen Baubeginn muss den Hinweis enthalten, dass die Einwilligung auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers erfolgt und keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung der beantragten Mittel begründet.

Nicht als Beginn des Bauvorhabens gelten das Einholen von Angeboten sowie Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks sowie Maßnahmen der Gebäudesicherung und der Standortaufbereitung, insbesondere Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.“

dd) Die bisherige Nummer 3.6 wird die Nummer 3.7 und in Satz 2 werden die Wörter „nur im Range nach“ durch die Wörter „auch im Range vor“ ersetzt.

d) Nummer 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4.1 Satz wird das Wort „Gestalt“ durch das Wort „Form“ ersetzt.

bb) Nummer 4.6 wird wie folgt geändert

aaa) Satz 2 wird aufgehoben.

bbb) Im neuen Satz 2 wird das Semikolon durch einen Punkt und das Wort „stattdessen“ wird durch das Wort „Stattdessen“ ersetzt.

e) Nummer 5 wird wie folgt geändert.

aa) Die Überschrift zu Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5

Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen“

bb) Nummer 5.1 wird wie folgt gefasst:

„5.1

Bauausführungen, die ohne schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde von Regelungen der Förderzusage oder dieser zugrunde liegenden Planungsunterlagen und Bestimmungen abweichen, sind unzulässig. Sie sind der NRW.BANK von der Bewilligungsbehörde mit einer förderrechtlichen Bewertung zwecks Prüfung darlehensrechtlicher Maßnahmen zu melden.“

e) Nummer 6 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 6.2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird das Wort „Mittel“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt und die Wörter „rangbereiter Stelle“ werden durch die Wörter „der in der Förderzusage festgelegten Rangstelle“ ersetzt.

bbb) In Satz 3 werden die Wörter „für besondere Fälle“ durch die Wörter „in besonderen Fällen“ ersetzt.

bb) In Nummer 6.6 Satz 2 werden die Wörter „zum Zeitpunkt“ durch das Wort „in“ und das Wort „bereiten“ durch das Wort „festgelegten“ ersetzt.

cc) Nach Nummer 6.6 wird folgende Nummer 6.7 eingefügt:

„6.7

Werden im zeitlichen Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen auch Fremdmittel aufgenommen, ist vor Auszahlung der Förderdarlehen nachzuweisen, dass die Fremdmittel

- für die Gläubigerin oder den Gläubiger während der vollen Laufzeit unkündbar sind oder eine Prolongation vereinbart ist, die frühestens nach Ablauf von zehn Jahren in Kraft treten darf,
- für die Dauer von mindestens zehn Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden,
- bei der Förderung von Mietwohnraum mit einer Mindesttilgung von 1 Prozent des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen für die Dauer von mindestens zehn Jahren zurückgeführt werden und
- bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums mit einer Mindesttilgung von 2 Prozent zurückgeführt werden, sofern der Fremdmittelzins die Höhe von 4 Prozent nicht übersteigt.

Sollen die Fremdmittel durch Grundschulden gesichert werden, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der Förderdarlehen gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

Die NRW.BANK kann Ausnahmen von den Bedingungen für Fremdmittel, insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Kapitalmarkt, zulassen und den Einsatz von Fremdmitteln von anderen Voraussetzungen abhängig machen.“

dd) Die bisherige Nummer 6.7 wird Nummer 6.8 und wie folgt geändert:

aaa) In Satz 6 wird nach dem Wort „mehr“ das Wort „als“ eingefügt.

bbb) In Satz 7 werden die Wörter „Beginn und“ durch das Wort „Die“ und das Wort „sind“ durch das Wort „ist“ ersetzt.

10. Anlage 2 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 2

Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog)

1

Verbesserung der Energieeffizienz

1.1

Die geförderten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.

1.2

Die Maßnahmen müssen mindestens den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen. Deren Einhaltung ist nachzuweisen durch eine Unternehmererklärung gemäß § 26a der Energieeinsparverordnung oder durch Personen, die die Voraussetzungen des § 21 der Energieeinsparverordnung erfüllen. Die Unternehmererklärung ist in der Form der Anlagen 2 und 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung vom 31. Mai 2002 ([GV. NRW. S. 210](#)) in der jeweils geltenden Fassung abzugeben.

1.3

Für die Förderung von Maßnahmen, die Mietwohnungen betreffen, sind der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen. Hierfür sind die DIN V 18599-1 „Energetische Bewertung von Gebäuden - Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung - Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger“, Ausgabe September 2018, und dabei insbesondere Nummer 5.7 und Anhang A, anzuwenden.

1.4

Die Voraussetzungen für einen erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.6 dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung nicht überschreitet und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2 der Energieeinsparverordnung um nicht mehr als 15 Prozent überschreitet. Wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, ist die Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 der Energieeinsparverordnung nicht anzuwenden.

1.5

Die Voraussetzungen für einen erhöhten Tilgungsnachlass gemäß Nummer 3.7 dieser Richtlinie gelten als erfüllt, wenn mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

1.6

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die Wärmedämmung der Außenwände. Dabei sollen alle Außenwände gedämmt werden, die nicht mindestens den Anforderungen der Dritten Wärmeschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1994 (BGBl. I S. 2121) entsprechen.
- b) die Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches.
- c) der Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen. Es sollen möglichst alle Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren ausgetauscht und mit Dreifachverglasung ersetzt werden. Entsprechen einzelne Fenster und Türen bereits den Anforderungen der Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung (Wärmedurchgangskoeffizient $k_F \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) können diese anerkannt werden. Bei der Erneuerung von Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) sind untere Anschläge oder Schwellen nur bis zu einer Höhe von 2 Zentimetern zulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern oder Fenstertüren im Geschosswohnungsbau muss der Tauwasserbildung an den Oberflächen von Bauteilen wirksam vorgebeugt werden. Zu diesem Zweck kann eine geeignete Lüftungsanlage eingebaut werden. Andernfalls ist zu gewährleisten, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der neu eingebauten Verglasung (U_g -Wert) um mindestens $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ höher liegt als der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwände (U_w -Wert) und/oder der Dachflächen (U_D – Wert) des Raums, der durch die Verglasung belichtet wird. In der Regel soll dies durch die gleichzeitige Dämmung der Außenwände und Dachflächen erfolgen. Dies gilt analog für die Erneuerung von Hauseingangstüren. Im Einzelfall darf der Bildung von Tauwasser durch andere Maßnahmen vorgebeugt werden. Der Bewilligungsbehörde ist darzulegen, dass die getroffenen Maßnahmen die Anforderungen mindestens gleichwertig erfüllen.

- d) der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwertechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung, Nah-/Fernwärme, Biomasse und anderen erneuerbaren Energien sowie von unterstützenden Solarthermie-Anlagen. Diese Maßnahmen müssen die technischen Anforderungen der Anlage I-V des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen. Nicht förderfähig sind Nachtstromspeicherheizungen sowie andere mit Direktstrom betriebene Heizungssysteme, außer Wärmepumpen, und hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer.

- e) Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

2

Abbau von Barrieren

2.1

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen oder zu verbessern.

2.2

Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren im Sinne der Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“ vom 7. Dezember 2018 ([MBI. NRW. S. 775](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden VV TB NRW genannt). Dafür werden auch Maßnahmen und Maßnahmenbündel gefördert, die nur einzelne Elemente der VV TB NRW umsetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei den geförderten Maßnahmen eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Anforderungen abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

2.3

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Ändern der Grundrisse, um barrierearme Wohnflächen oder die notwendigen Bewegungsflächen zu schaffen.
- b) der Einbau von Türen (Innentüren, Wohnungseingangstüren, Balkon- und Terrassentüren), um Durchgangsbreiten zu erhöhen oder Türschwellen abzubauen.
- c) das barrierefreie Umgestalten des Bades durch Ausstattungsverbesserungen wie den Einbau einer bodengleichen Dusche, eines unterfahrbaren Waschtischs oder einer erhöhten Toilette, und das Verlegen von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen.
Werden Maßnahmen in Bädern durchgeführt, müssen diese ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein. Ein Duschplatz gilt auch als bodengleich, wenn er Wasserschutzkanten von bis zu 2 Zentimeter Höhe hat. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.
- d) der barrierefreie Umbau eines vorhandenen oder der Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse.
- e) das Schaffen stufenfrei erreichbarer Abstellflächen.

- f) das Nachrüsten mit elektrischen Türöffnern, der Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen, das Ausstatten mit auditiven, visuellen und taktilen Orientierungshilfen.
- g) 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. Wohnungen im Erdgeschoss sowie Aufzüge sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein. Soweit dies nicht gegeben ist, soll die stufenlose Erreichbarkeit später herstellbar sein, zum Beispiel durch einen Treppen- oder Plattformlift.
- h) der Bau eines neuen Erschließungssystems, um die Wohnungen barrierefrei zugänglich zu machen, zum Beispiel durch Aufzugtürme, Laubengänge, Erschließungsstege sowie durch den Einbau, Anbau oder das Modernisieren eines Aufzugs.
- i) der Einbau einer rollstuhlgerechten, unterfahrbaren Einbauküche.

3

Änderung und Erweiterung von Wohnraum

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Erweitern von selbstgenutzten Eigenheimen durch Aus- oder Anbau zur Sicherstellung der angemessenen Wohnraumversorgung, sofern der Umfang der neu zu schaffenden Wohnfläche den der bereits vorhandenen Wohnfläche nicht übersteigt,
- b) das Zusammenlegen, Neuaufteilen oder Erweitern von Mietwohnungen im Rahmen ihrer nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierung oder
- c) das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen.

4

Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser,
- b) die Installation von Verschattungselementen am Gebäude,
- c) das Anlegen von Dach- und Hausfassadenbegrünung,

- d) Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser oder
- e) Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Luftkühlung.

5

Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch,
- b) der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss,
- c) die Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren,
- d) das Verbessern der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder,
- e) 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
- f) Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt.

6

Verbesserung des Wohnumfelds

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- a) das Verbessern oder Neugestalten des Wohnumfelds, zum Beispiel Quartiersplätze, Spielplätze, Bolzplätze und Bewegungsfelder für Mietwohnungen auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier,
- b) das Herstellen der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks und im Wohnquartier,
- c) das Verbessern oder Schaffen von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Hausgemeinschaft (Mietwohnungen) auf dem Baugrundstück und im Wohnquartier, zum Beispiel Carsharing, Ladestationen für Elektromobilität, Abstellanlagen für (Lasten-)Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen,
- d) das Neugestalten der Eingangsbereiche von Wohnanlagen, zum Beispiel der Um- und Anbau oder Einbau von Portierslogen,

- e) 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 Müllbeseitigungsanlagen,
- f) 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 Kellergeschossen, um Angsträume und schlecht einsehbare Bereiche zu beseitigen,
- g) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm oder
- h) 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.

7

Sonstige Instandsetzungen

Förderfähige Maßnahmen sind auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, soweit sie gemäß Nummer 2.1 der Modernisierungsrichtlinie im Rahmen der geförderten Modernisierung erfolgen. Dies kann beispielsweise das Streichen der Treppenhäuser oder die Erneuerung der Beleuchtung in den Hausfluren sein. Die Kosten dieser sonstigen Instandsetzungen dürfen die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen und die Kosten der durch die Modernisierung verursachten Instandsetzungen nicht übersteigen. Damit ist sicherzustellen, dass keine Mietpreis- und Belegungsbedingungen für bestehenden Wohnraum vereinbart werden, der mit der Förderung nicht nachhaltig modernisiert, sondern lediglich instandgesetzt wird.“

11. Anlage 3 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 3

Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Wohngebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Probleme bedingt. Maßnahmen in solchen Beständen sind daher nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen. Dabei sind insbesondere die folgenden Ziele zu verfolgen:

- eine ausgewogene soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,

- der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicherheitsempfindens,
- das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sowie
- die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

Die Förderung von höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre setzt zudem voraus, dass die beantragten Maßnahmen den wohnungspolitischen Zielen der Kommune entsprechen. Die zuständige Stelle erläutert den Bedarf für den Erhalt und die Entwicklung des Wohnungsbestands in einer Stellungnahme. Dabei sind insbesondere die wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzepte der Kommune zu berücksichtigen.

Dem Antrag ist zudem ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die Bereitschaft der Antragstellerin oder des Antragstellers erkennen lässt, zur Erreichung der oben genannten Ziele einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren. Es soll die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellen und unter anderem Aussagen enthalten zu:

a) der Standortbeschaffenheit, insbesondere zur

- Lage im Stadtraum,
- Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten beziehungsweise über Radwege,
- Nahversorgungsstruktur im Quartier und
- städtebaulichen Umgebung.

b) den geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere zu

- der Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern,
- der Gestaltung des Wohnumfelds und der Grünanlagen auf dem Wohngrundstück hinsichtlich der Vermeidung von Angsträumen und
- dem Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,

c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle, insbesondere zu

- dem Einsatz von Portiers- und verstärkten Hausmeisterdiensten,
- der Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder Dritten am Standort,
- der Beteiligung der Mieterinnen und Mieter,- möglichen Kooperationen mit Sozialeinrichtungen im Quartier und
- dem Müllentsorgungskonzept.

d) zur Mietenentwicklung, insbesondere zu

- den durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
- den Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
- der Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung sowie

e) zur Belegung, insbesondere zu

- der aktuellen Vermietungssituation und der sozialen Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,
- dem geplanten Belegungskonzept (Wohnungsvergabe), gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle.

Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen. Die Umsetzung des Bewirtschaftungskonzepts ist spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen.“

2

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft.

- **MBI. NRW. 2020 S. 89**