



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### **Stammnorm**

Ausfertigungsdatum: 27.03.2001

# **Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001) RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 27.3.2001 IV A 3-31-679/2001 (IV B 4-31-03/2003)**

---

### **Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (ModR 2001)**

RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
v. 27.3.2001

IV A 3-31-679/2001 (IV B 4-31-03/2003)

## **1**

### **Rechtsgrundlage, Förderzweck**

#### **1.1**

Das Land gewährt aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe  
- dieser Richtlinien sowie

- auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 – BGBl. I S. 2376 – und der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz – VO WoFG NRW) vom 17. Dezember 2002 – SGV.NRW. S. 648 ff – und
- des Wohnungsbauförderungsgesetzes (WBFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1991, geändert am 2. Juli 2002 – SGV.NRW. S. 237 ff.

Darlehen für die Modernisierung von Wohnungen, die im Land Nordrhein-Westfalen liegen, zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet und vor dem 1. Januar 1970 bezugsfertig geworden sind.

Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

- a) den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- c) nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Maßnahmen der Modernisierung können sich auf Gebäudeteile außerhalb der Wohnungen erstrecken, sofern diese den Wohnungen zugute kommen und eine Verbesserung des Wohnungsgrundrisses notwendig, auf andere Weise aber nicht zu erreichen ist.

## 1.2

Förderzweck ist es

- den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern und die nachhaltige Einsparung von Heizenergie und Wasser zu bewirken,
- Wohnungen mit sozial tragbaren Mieten zu erhalten und
- städtebauliche Missstände zu beheben und Wohngebäude von besonderem städtebaulichen Wert zu erhalten.

## 1.3

Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel. Der Bewilligungsschluss für die im Laufe eines Kalenderjahres geprüften Anträge ist der 30. November.

## 1.4

Werden bauliche Maßnahmen nach diesen Richtlinien gefördert, ist eine Kumulation mit Fördermitteln den Bestandsförderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zulässig. Die Summe der Förderung der Programme darf die Summe der Aufwendungen nicht übersteigen. Die Kumulationen mit Fördermitteln aus dem Landesprogramm „Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen“ – Programmbereich „Breitenförderung“ – in der geltenden Fassung (SMBl. NRW. 751) ist ausgeschlossen.

# 2

## Fördergegenstand

## 2.1

Förderfähig sind Maßnahmen

zur Verbesserung

- des Zuschnitts und der Funktionsabläufe der Wohnungen und zum Einbau von Notruf- und Sicherheitssystemen, insbesondere auch für Menschen mit Behinderungen,
- des Schallschutzes von Decken und Wohnungstrennwänden, Wohnungseingangs- und Innen-

türen,

- der Wasserversorgung und -entsorgung (inkl. Einbau von Wasserzählern),
- der Sanitärinstallation und -einrichtung sowie zur Herstellung barrierefreier Standards
- der Elektroinstallation und
- der Bewegungsfreiheit durch Schaffung barrierefreier Wohnungen entsprechend DIN 18 025 Teile 1 oder 2, soweit die baulichen Besonderheiten des Bestands diese ermöglichen,

### 2.1.2

zur nachhaltigen Verbesserung des Wärmeschutzes durch

- Dämmung der Außenwände,
- Dämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume (Souterrain) oder des untersten Geschossbodens bei Nichtunterkellerung,
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke und
- Einbau von wärmedämmenden Fenstern und Außentüren,

### 2.1.3

zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie durch

- Einbau oder Anpassung einer zentralen Heizungsanlage mit Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen,
- Umstellung auf Nahwärme (BHKW) oder auf Fernwärme (aus Kraft-Wärme-Kopplung, Abwärme),
- Einbau von zentralen Warmwasserbereitungsanlagen einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen,
- Einbau von thermischen Solaranlagen für die Brauchwassererwärmung und/oder zur Heizungsunterstützung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen und
- Einbau von Elektrowärmepumpen für die kombinierte Raumwärme- und Warmwasserversorgung, wenn der Jahresprimärenergieaufwand des betreffenden Gebäudes der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 21. November 2001 – BGBl. I, S. 3085 – entspricht,
- Einbau von Biomasse- und Biogasanlagen zur kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom mit Netzanbindung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen und
- Einbau von Wärmeerzeugungsanlagen mit flüssigem Wärmeträgermedium zur Verfeuerung fester Biomasse (z.B. Holzpelletheizungen) mit automatischer Beschickung einschließlich der dadurch bedingten Maßnahmen,

### 2.1.4

zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken in geschlossenen Wohnanlagen mit mindestens 30 Wohneinheiten. Förderfähig sind die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen. Zu den Maßnahmen gehören auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

## 2.2

Die Anforderungen der EnEV sind einzuhalten. Dies gilt nicht für Fenster, die entsprechend der WärmeschutzV vom 24. Februar 1982 (BGBl. I, S. 209) bereits durch den Einbau von Isolier- oder Doppelverglasung wärmegeklämt wurden und einen k-Wert<sub>F</sub> von mindestens 3,2 aufweisen.

Für thermische Solaranlagen ist durch ein Prüfinstitut ein Mindestenergieertrag von 525 kWh pro qm Kollektorfläche und Jahr nachzuweisen. Beim Einbau von Wärmepumpen ist durch ein Prüfinstitut eine Jahresarbeitszahl nachzuweisen, die größer als 3,8 ist.

Biomasse- und Biogasanlagen zur kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom müssen mit anerkannter Biomasse gemäß Biomasseverordnung betrieben werden.

## 2.3

Die Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 sind nur zusammen als Maßnahmenpaket förderfähig und müssen zusätzlich mit einer Maßnahme nach Nummer 2.1.3 kombiniert werden. Die einzelnen Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 sind nur in Verbindung mit Nummer 2.1.2 förderfähig. In Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen sind mindestens drei Maßnahmen gem. Nummer 2.1.2 und 2.1.3 gebündelt durchzuführen. Einzelne Maßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn im übrigen die vorhandenen Bauteile bereits der WärmeschutzV vom 16. August 1994 entsprechen.

## 2.4

Der Anschluss einer Wohnung an die Kanalisation kann gefördert werden, wenn er mit weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen (z.B. Einbau eines Badezimmers) vorgenommen wird.

## 2.5

Förderfähig sind außerdem die Kosten für das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude nach § 16 Abs. 1 Ziffer 3 und 4 WoFG.

## 2.6

Modernisierungsmaßnahmen sollen ökologische und gestalterische Anforderungen berücksichtigen und so geplant und ausgeführt werden, dass

- die gestalterische Qualität der Gebäude erhalten oder wiederhergestellt wird (keine Außendämmung bei Fachwerk- oder Stuckfassaden, Erhalt der ursprünglichen Fensterteilung),
- eine ressourcensparende Gebäudetechnik zum Einsatz kommt,
- langlebige heimische oder regional verfügbare Materialien verwendet werden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet oder die wiederverwendet oder wiederverwertet (recycelt) werden können und
- bei neu einzubauenden Fenstern der Rahmen vorrangig aus heimischen oder europäischen Hölzern gefertigt ist.

## 2.7

Nicht förderfähig sind Maßnahmen,

### 2.7.1

an Wohngebäuden, für die ein Bewilligungsbescheid bzw. eine Förderzusage bereits erteilt, dann aber zurückgegeben wurde,

### 2.7.2

die vor Erteilung der Förderzusage bereits begonnen oder durchgeführt worden sind (als Beginn

einer Maßnahme ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Lieferungsvertrages anzusehen),

#### 2.7.3

denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,

#### 2.7.4

der allgemeinen Instandsetzung,

#### 2.7.5

an Wohngebäuden mit solchen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung, die durch die Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich nicht behoben werden,

#### 2.7.6

in Wohngebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohngebäude bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschosigkeit aus der umgebenden Bebauungsstruktur ergibt bzw. sich in diese städtebaulich verträglich einfügt.

#### 2.7.7

in Wohnungen, deren Wohnflächefolgende Größen überschreitet:

- im Eigenheim mit einer Wohnung: 130 qm,
- im Eigenheim mit zwei Wohnungen: 200 qm,
- in eigengenutzten Eigentumswohnungen: 120 qm,
- in anderen Wohnungen in der Regel: 90 qm.

Bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen darf keine der geförderten Wohnungen die Wohnfläche von 130 qm übersteigen. Die zweite Wohnung darf nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden.

Für die angemessene Unterbringung eines Haushaltes mit mehr als vier Personen erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm für die fünfte und jede weitere Person.

In Denkmälern oder Gebäuden, die in einem Denkmalbereich liegen, erhöht sich die nach Satz 1 zulässige Wohnfläche um max. 10 v. H.

Überschreitungen der zulässigen Wohnfläche bis zu 5 qm können in begründeten Ausnahmefällen (z.B. aufgrund von planerischen Einschränkungen) zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

Bei Ausbau und Erweiterung nach Nummer 2.5 sind die Wohnflächen nach Ausbau anzurechnen.

#### 2.7.8

in Wohnungen, die durch die Eigentümerin oder den Eigentümer selbst genutzt werden, deren jeweiliges Gesamteinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung die in § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW festgesetzten Grenzen übersteigt. Wenn das Gebäude in einem Denkmalbereich liegt oder ein Denkmal ist, das in einem Ballungskern oder einem solitären Verdichtungsgebiet liegt, dürfen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 und § 3 VO WoFG NRW um bis zu 30 % überschritten werden. Das Einkommen wird nach dem

Einkommensprüfungserlass 2002 in der jeweils geltenden Fassung (SMBI. NRW. S. 2370) ermittelt;

#### 2.7.9

bei denen Nachtstromspeicherheizungen und/oder Warmwasserbereitungsanlagen durch Stromdurchlauferhitzer eingebaut werden,

#### 2.7.10

bei denen Anlageteile im Eigentum Dritter zur eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser entstehen (Contracting-Maßnahmen). Anschlusskostenbeiträge für solche Maßnahmen sind ebenfalls nicht förderfähig;

#### 2.7.11

bei denen folgende Baustoffe verwendet werden:

- asbesthaltige Baustoffe,
- Baustoffe, die vollhalogenierte oder teilhalogenierte Fluorchlorkohlenwasserstoffe (FCKW, HFCKW) enthalten oder unter Verwendung dieser Stoffe hergestellt wurden,
- UF-Montageschäume (Harnstoff-Formaldehyd-Schaumkunststoff) und
- Baustoffe, deren Ausgleichskonzentration für Formaldehyd 0,05 ppm (parts per million – 1 ppm = 1,2 mg/m<sup>3</sup>) im Prüfraum überschreiten. Das Prüfverfahren richtet sich nach der Richtlinie des Ausschusses für einheitliche technische Baubestimmungen (ETB) zur Begrenzung der Formaldehydemission in die Raumluft bei Verwendung von Harnstoff-Formaldehydharz-Ortschaum.

### 3

Förderempfängerin/Förderempfänger

#### 3.1

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümerin/Eigentümer oder als sonstige dingliche Verfügungsberechtigte gewährt.

#### 3.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger muss die für die Gewährung der Mittel erforderlichen Voraussetzungen entsprechend § 11 Abs. 3 Ziffern 1 bis 4 WoFG erfüllen. Zur Feststellung dieser Voraussetzung hat die Bewilligungsbehörde eine Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) anzufordern und diese als ihre Entscheidung zu verwenden. Betragen die Verbindlichkeiten des Förderempfängers oder der Förderempfängerin bei der Wfa nicht mehr als 50.000 Euro, so prüft die Bewilligungsbehörde die Voraussetzungen. Bei Eigentumsmaßnahmen kann die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Förderempfängers oder der Förderempfängerin in der Regel unterstellt werden, wenn die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheint.

### 4

Förderart

Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen zur anteiligen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen.

## 5

### Bemessungsgrundlage

#### 5.1

Wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindungen nach den Nummern 7.1, 7.2 und 7.4.1 einzuhalten, beträgt das Darlehen bei Kosten von 150 bis 920 Euro je Quadratmeter Wohnfläche 50 v. H., bei Gemeinden der Mietenstufen vier bis sechs 60 v. H. der anerkannten förderfähigen Kosten.

#### 5.2

In Gemeinden der Mietenstufen 4 bis 6 ist eine Förderung auch für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen nach § 2 Ziffer 1 VO WoFG NRW (Regionen mit überdurchschnittlichem Mietpreisniveau) möglich. In Gemeinden der Mietenstufe 3 ist eine Förderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen zulässig, wenn sie im Rahmen von wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgt, die der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (§ 2 Ziffer 3 VO WoFG NRW). Wenn sich die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Nummern 7.3 und 7.4.2 einzuhalten (Förderung für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen), beträgt das Darlehen bei Kosten von 150 bis 920 Euro je Quadratmeter Wohnfläche 40 v. H. der anerkannten förderfähigen Kosten. Die Gewährung dieser Darlehen setzt voraus, dass für mindestens 50 v. H. der geförderten Wohnungen Darlehen nach Nr. 5.1 bewilligt werden.

#### 5.3

Werden beim Ersteinbau oder der Erneuerung einer zentralen Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlage die baulichen Investitionen nur teilweise auf Rechnung des Eigentümers/der Eigentümerin (z.B. über Contracting-Maßnahmen) durchgeführt, so ist die Obergrenze der als förderfähig anerkannten Kosten um 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu kürzen.

#### 5.4

Ergänzend zu den Darlehen nach Nummer 5.1 oder 5.2 kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden, sofern es zur Deckung städtebaulich bedingter Mehraufwendungen erforderlich ist. Gefördert werden nur Gebäude, die

- a) von besonderem städtebaulichen Wert sind und in einem Stadterneuerungsgebiet liegen,
- b) ein Denkmal sind oder
- c) in einem Denkmalbereich liegen.

Die Höhe des Zusatzdarlehens für den städtebaulich bedingten Mehraufwand beträgt bei Gebäuden,

die vor 1870 bezugsfertig waren: 230 Euro/qmWfl (Fachwerk)

155 Euro/qmWfl (Massivbau)

die vor 1918 bezugsfertig waren: 130 Euro/qmWfl.

die vor 1948 bezugsfertig waren: 90 Euro/qmWfl.

Werden nicht für alle Wohnungen Modernisierungsfördermittel gewährt, wird die Bemessungsgrundlage für das Zusatzdarlehen anteilig (bezogen auf die geförderte Wohnfläche) gekürzt.

Neben dem Zusatzdarlehen dürfen keine Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln in Anspruch genommen werden.

## 5.5

Ergänzend zu dem Darlehen nach Nummer 5.1 oder 5.2 kann ein Zusatzdarlehen zur Verbesserung des privaten Wohnumfelds für Maßnahmen nach Nummer 2.1.4 gewährt werden. Es beträgt **31 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche**. Werden nicht für alle Wohnungen Modernisierungsfördermittel gewährt, wird die Bemessungsgrundlage für das Zusatzdarlehen anteilig (bezogen auf die geförderte Wohnfläche) gekürzt. Neben dem Zusatzdarlehen dürfen keine Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln in Anspruch genommen werden.

## 5.6

Wird ein Aufzug errichtet, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2.100 Euro pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen wird, gewährt werden. Es beträgt jedoch höchstens 46.200 Euro pro Aufzug. Voraussetzung für die Förderung ist, dass Modernisierungsmaßnahmen nach Nummer 2.1.1 durchgeführt werden, sodass barrierefreie Wohnungen entsprechend DIN 18025 Teil 1 oder Teil 2 entstehen.

Werden bereits barrierefreie, mit Mitteln nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) geförderte Wohnungen nachträglich mit einem Aufzug ausgerüstet, ist die unter 1.1 genannte Baualtersstufe nicht zu beachten.

## 5.7

Das nach den Nummern 5.1 bis 5.7 berechnete Darlehen ist auf volle hundert Euro aufzurunden.

## 5.8

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten wird der Anteil an allgemeinen Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von Nummer 2.7.4 mit 20 % pauschaliert in Abzug gebracht. Dies gilt nicht für bauliche Maßnahmen nach Nummer 2.5, wenn durch Umnutzung (Nutzungsänderung), Erweiterung oder Dachgeschossausbau von Gebäuden (§ 16 Abs. 1 Ziffer 3 WoFG) erstmals Wohnraum entsteht.

## 5.9

Eine wiederholte Förderung ist bis zur jeweiligen Höhe der förderfähigen Kosten zulässig, wenn die förderfähigen Kosten der bisherigen Maßnahmen den jeweiligen Höchstbetrag unterschreiten. Bei wiederholter Förderung ist die Modernisierung aus früheren Programmen des Bundes oder des Landes aus den Bewilligungsjahren nach 1980 zu berücksichtigen.

## 5.10

Der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers darf bei den Gesamtkosten mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmensleistung angesetzt werden könnte.

## 5.11

Das Darlehen wird bis zu dem Betrag der förderfähigen anerkannten Ausgaben gewährt, der nicht durch andere Finanzierungsmittel (Fremdmittel, Zuschüsse, Eigenleistungen) gedeckt ist.

# 6

## Darlehensbedingungen

## 6.1

Der Zins für das nach Nummern 5.1 bis 5.7 berechnete Darlehen beträgt 6 v.H., die Tilgung 4



v.H. – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen und Bestätigung der Bewilligungsbehörde wird der Zins auf 0,5 v.H. und die Tilgung auf 2 v.H. gesenkt. Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren 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.

## 6.2

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der Landesbank NRW – (Wfa) und der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt.

## 7

### **Miete, Bindung, Mieterinformation**

Das Darlehen darf nur gewährt werden, wenn

- die in Folge der Modernisierung erhöhte Miete für den bezugsberechtigten Personenkreis tragbar im Sinne von § 7 Abs. 1 WoFG ist,
- die sich in Folge der Modernisierung ergebende Mieterhöhung in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen und auch zu den Mieten und dem Wohnwert neuerer Sozialwohnungen steht,
- bei vermieteten Wohnungen die zulässige Mieterhöhung wegen der Energiesparmaßnahmen das Zweifache der Energiekostensparnis und
- die Miete nach Modernisierung die im folgenden genannten Mietobergrenzen nicht übersteigt.

## 7.1

Miete für **preisgebundene** Wohnungen

### 7.1.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung für preisgebundene Wohnungen nur eine Durchschnittsmiete zu vereinbaren,

- die nach den preisrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) ermittelt ist, jedoch ohne Ansatz von Zinssatz nach § 22 II. BV und

- die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung

3,90 Euro/qm Wfl. monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 1

4,05 Euro/qm Wfl. monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 2

4,30 Euro/qm Wfl. monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 3

4,55 Euro/qm Wfl. monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 4

4,80 Euro/qm Wfl. monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 5 und 6

nicht übersteigt.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung (BGBl. I, S. 1686).

Werden Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Durchschnittsmiete pauschal um 0,15 Euro pro qm Wohnfläche und Monat zu kürzen.

#### 7.1.2

Eine Erhöhung der Durchschnittsmiete ist während des in Nummer 7.1.1 genannten Zeitraums ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen

- aufgrund von Erhöhungen der Kapitalkosten für solche Fremdmittel, die der Deckung der Gesamtkosten - ohne Kosten der Modernisierung - dienen (§ 23 Abs. 1 und 4 II. BV),
- aufgrund weiterer Modernisierungen, soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten werden und die Bewilligungsbehörde gemäß § 11 Abs. 7 II. BV zugestimmt hat,
- aufgrund von Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (§§ 26, 28 II. BV),
- die jeweils nach Ablauf von zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wirksam werden, wenn der Erhöhungsbetrag 0,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

#### 7.1.3

Die Erhebung von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen neben der Einzelmiete nach den preisrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ausgeschlossen sind jedoch Zuschläge wegen weiterer Modernisierungen (§ 6 Abs. 2 und § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970), soweit die Durchschnittsmiete zuzüglich dieser Zuschläge die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 übersteigt.

#### 7.1.4

Wird die Modernisierung nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit vorgenommen, darf bei der Anwendung der Nummern 7.1.1 bis 7.1.3 an Stelle der Durchschnittsmiete die Einzelmiete zuzüglich des Modernisierungszuschlags nach § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970 erhoben werden.

#### 7.1.5

Soweit eine preisrechtlich zulässige Erhöhung der Miete und der Zuschläge in den Nummern 7.1.2 und 7.1.3 ausgeschlossen ist, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Erhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und in der Förderzusage über die Modernisierungsmittel nicht zu (§ 10 Abs. 4 WoBindG).

### 7.2

Miete für **nicht preisgebundene** Wohnungen

#### 7.2.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur eine Miete zu fordern oder zu vereinbaren, die in den Fällen, in denen Darlehen nach Nummer 5.1 gewährt wurden, die in Nummer 7.1.1 Satz 1 und Satz 3 festgelegten Beträge nicht übersteigt. Die Miete setzt sich zusammen

- aus der vor der Modernisierung zuletzt vereinbarten Miete und
- aus dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB, soweit dadurch der maßgebende Mietbetrag nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten wird.

### 7.2.2

Eine Erhöhung der Miete ist während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgeschlossen. Zulässig sind

- Mieterhöhungen aufgrund weiterer Modernisierungen (§ 559 BGB), soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.2.1 nicht überschritten werden,
- die Umlage der Betriebskosten nach §§ 556, 556a BGB und die Erhöhung dieser Umlage (§ 560 BGB) und
- Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete (§ 558 BGB) nach Ablauf von jeweils zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wenn der Erhöhungsbetrag 0,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

### 7.2.3

Soweit Mieterhöhungen in Nummer 7.2.2 ausgeschlossen sind, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und in der Förderzusage über die Modernisierungsförderungsmittel nicht zu (§ 557 Abs. 3 BGB).

## 7.3

Miete in Wohnungen für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen, für die Darlehen nach Nr. 5.2 gewährt werden, während eines Zeitraums von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung die nach Nummer 7.1.1 zulässigen Mietobergrenzen um nicht mehr als 0,77 Euro pro qm Wohnfläche monatlich übersteigt und
- im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v. H. für jedes Jahr seit der Fertigstellung der Modernisierung nicht übersteigt.

Neben dieser Miete darf die Umlage der Betriebskosten gem. §§ 556, 556a und 560 BGB erhoben werden.

## 7.4

Belegungsbindung

### 7.4.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für die Dauer der Bindung das Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle anzuzeigen und die Wohnung bei Neuvermietungen nach Bekanntgabe der Förderzusage für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur an Inhaberinnen und Inhaber eines gültigen Wohnberechtigsscheins (§ 27 WoFG) zu vermieten.

### 7.4.2

Die mit Darlehen nach Nummer 5.2 geförderten Wohnungen können bei Neuvermietung an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 und § 2 VO WoFG NRW um nicht mehr als 40 % übersteigt.

### 7.4.3

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für begünstigte Haushalte als allgemeines Belegungsrecht (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) zugunsten der zuständigen Stelle nach § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen in der geltenden Fassung (SGV. NRW. 237) festzulegen.

### 7.5

Informationen für Mieterinnen und Mieter

#### 7.5.1

Im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer/seiner Verpflichtung gemäß § 554 Abs. 3 BGB hat die Antragstellerin oder der Antragsteller

- die Modernisierungsmaßnahmen nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit der Mieterin und dem Mieter zu erörtern,
- die Mieterin und den Mieter über ihre/seine Absichten zu informieren, Modernisierungsförderungsmittel des Landes in Anspruch zu nehmen und
- der Mieterin und dem Mieter die nach Nummern 7.1 bis 7.3 dieser Richtlinien zulässigen Mieterhöhungen, die Mietobergrenzen sowie die Bindungsdauer der Miete mitzuteilen. Der Nachweis der Information ist bei der Antragstellung zu führen.

#### 7.5.2

Stand die Wohnung vor Beginn der Modernisierungsarbeiten leer und wird sie erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten vermietet, so hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren. Der Nachweis hierüber ist der Bewilligungsbehörde gegenüber zu führen.

#### 7.5.3

Bei Neuvermietungen im Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Modernisierung hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Verpflichtung, die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren und die Restbindungsdauer bekannt zu geben. Der Nachweis hierüber ist gegenüber der Bewilligungsbehörde zu führen.

### 8

Antrag

Anträge auf Förderung der Modernisierung sind auf dem vorgeschriebenen Antragsmuster bei der Gemeinde zu stellen, in der das Objekt liegt.

Die voraussichtlichen Kosten der beantragten Fördermaßnahmen sind durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und Angemessenheit.

### 9 Förderzusage

## 9.1

Für die Entscheidung über die Erteilung von Förderzusagen sind die Bewilligungsbehörden (§ 2 Abs. 1 WBFG) zuständig.

## 9.2

Kreisangehörige Gemeinden, die nicht selbst Bewilligungsbehörden sind, leiten die Anträge an die zuständige Bewilligungsbehörde weiter. Bei Gebäuden, die Denkmäler sind oder in Denkmalsbereichen liegen, hat die Gemeinde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der unteren Denkmalbehörde beizufügen.

## 9.3

Bei der Prüfung des Antrags hat die Bewilligungsbehörde die Objekte zu besichtigen. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, übersendet die Bewilligungsbehörde der Wfa die Entscheidung mit Begründung sowie eine Ausfertigung des geprüften Antrages mit Bearbeitungsvermerken. Die Wfa erstellt im Wege der automatisierten Datenverarbeitung die Förderzusage im Namen der Bewilligungsbehörde. Sie übersendet eine Ausfertigung der Förderzusage der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und der zuständigen Stelle gem. § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Außerdem erhält die Antragstellerin oder der Antragsteller einen vorbereiteten Vordruck für die Anzeige der Fertigstellung.

## 9.4

Spätester Vorlageschlussstermin für die geprüften Anträge eines Kalenderjahres bei der Wfa ist der 1. Dezember.

## 9.5

Die Förderzusage wird unwirksam, wenn die Maßnahmen nicht spätestens nach 36 Monaten abgeschlossen sind.

## 10

Prüfung der Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen

### 10.1

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat bis zum Ablauf der von der Bewilligungsbehörde zu benennenden Frist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntgabe der Förderzusage, die Fertigstellung nach dem vorgeschriebenen Muster der Bewilligungsbehörde anzuzeigen. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag die Frist zur Fertigstellung der Modernisierung um ein Jahr verlängern, wenn ihre Einhaltung der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger aus Umständen nicht möglich ist, die sie oder er nicht zu vertreten hat. Die Fristverlängerung ist der Wfa mitzuteilen. Die Wfa überwacht die Fristen zentral und erteilt im Auftrag der Bewilligungsbehörden entsprechende Änderungsbescheide.

### 10.2

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat mit der Anzeige der Fertigstellung einen Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde hat sich nach Eingang der Fertigstellungsanzeige unverzüglich von der Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen vor Ort zu überzeugen und zu prüfen, ob die Gesamtkosten gem. Kostenaufstellung den der Förderzusage zu Grunde liegenden Kosten entsprechen. Weichen die

Gesamtkosten von den in der Förderzusage angesetzten Kosten ab, ist das Darlehen durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Eine Erhöhung des bewilligten Darlehens ist nicht zulässig.

### 10.3

Werden beantragte und bewilligte Maßnahmen nicht durchgeführt, so ist das Darlehen in Höhe der für die Maßnahme gewährten Förderung zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Das gilt auch, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die höchstförderfähigen Kosten überschritten waren.

### 10.4

Für alle Kosten müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege im Original vorhanden sein. Die Belege sind bis fünf Jahre nach Vorlage der Kostenaufstellung zur Prüfung bereitzuhalten und auf Anforderung der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Es steht im Ermessen der Bewilligungsbehörde, die Vorlage zu verlangen. Sie ist stets zu fordern, wenn

- a) der Verdacht besteht, dass bewilligte Mittel nicht der Bewilligung entsprechend verwendet worden sind,
- b) begründete Annahme besteht, dass die Anzeige über die Aufstellung der Kosten unrichtige Angaben enthält oder
- c) die Anzeige über die Kostenaufstellung von den Kostenansätzen bei der Bewilligung erheblich abweicht.

### 10.5

Die nach § 2 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen zuständigen Stellen haben die geförderten Wohnungen zur Überwachung der Belegungs- und Mietpreisbindungen in einer Objektkartei oder -datei zu erfassen. Die Kartei (Datei) muss mindestens folgende Merkmale und deren Veränderung kenntlich machen:

#### - Förderobjekt

Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen der Förderzusage, Jahr des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahme

#### - Geförderte Wohnungen

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis, Beginn und Ende der Belegungsbindungen

#### - Belegung der Wohnungen

Datum des Freiwerdens der geförderten Wohnung, Datum des Nutzungsbeginns durch eine Wohnberechtigte oder einen Wohnberechtigten, Datum des erteilten Wohnberechtigungs-scheins, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung sowie deren Befristung, Name der Mieterin oder des Mieters

#### - Miete

Höhe der in der Förderzusage festgelegten Miete sowie ggf. der zulässigen Veränderung mit Datum der jeweiligen Wirksamkeit

#### - Art und Zeitpunkt einer Kontrolle.

Die Kartei (Datei) ist bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr des Auslaufens der Bindung aufzubewahren.

Bei der Modernisierung von preisgebundenen Wohnungen ist die zu führende Kartei (Datei) gemäß Nummer 1 der Kontroll-Richtlinien (Anlage 1 zu Nummer 2.1 VV-WoBindG in der jeweils geltenden Fassung - SMBl 238 -) um die Merkmale aus der Modernisierungsförderung zu ergänzen.

#### 10.6

Soweit im Einzelfall begründeter Anlass zu der Annahme besteht, dass gegen die Verpflichtung zur Mietpreis- oder Belegungsbindung verstoßen wurde, hat die zuständige Stelle den Sachverhalt aufzuklären und die Wfa zu unterrichten. Bei öffentlich geförderten Wohnungen hat die Überwachung der Verpflichtungen der Förderempfängerin oder des Förderempfängers im Rahmen der Kontrollen gemäß Nummer 2.2 Kontroll-Richtlinien zu erfolgen.

#### 11

Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

##### 11.1

Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Darlehen sind gemäß § 11 Abs. 1 WBFG Aufgaben der Wfa.

##### 11.2

Zur Sicherung der bewilligten Mittel ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Baugrundstücks an rangbereitetester Stelle zu erfolgen hat. Für das Schuldversprechen und die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden.

Sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften Bauherren/innen, Grundstückseigentümer/innen (Erbbauberechtigte) und Darlehensnehmer/innen, soll von einer dinglichen Sicherung abgesehen werden.

Von einer Sicherung der Darlehen durch eine Hypothek oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden, wenn die Darlehensnehmerin oder der Darlehensnehmer sich der Wfa gegenüber verpflichtet, eine mögliche Sicherung durch eine Hypothek nicht durch eine Verpfändung des als Pfandobjekt in Betracht kommenden Grundstückes für eine andere Verbindlichkeit oder durch seine Veräußerung zu verhindern. Dies gilt nur für Darlehen, die für selbst genutztes Wohneigentum zugesagt werden und den Betrag von 11.000 Euro nicht übersteigen.

##### 11.3

Die Darlehen werden ausgezahlt, wenn

- der Darlehensvertrag (Nummer 6.2) abgeschlossen ist,
- die Hypothekenbestellungsurkunde vollzogen ist,
- das Belegungsrecht zugunsten der zuständigen Stelle festgelegt ist (Nummer 7.4.3),
- die zur Sicherung der bewilligten Darlehen bestimmten Grundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen worden sind (In den Fällen der Nummer 11.2

Satz 3 und 4 ist die Eintragung der Hypothek nicht erforderlich.) und

- die Förderempfängerin oder der Förderempfänger der Wfa nachgewiesen hat, dass eine Gebäudeversicherung gegen das Risiko Feuer mit einer ausreichenden Versicherungssumme abgeschlossen ist.

#### 11.4

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nach Erfüllung der Voraussetzungen der Nummer 11.3

- in einer ersten Rate in Höhe von 50 v.H. bei Baubeginn und
- in einer zweiten Rate in Höhe von 50 v.H. nach Fertigstellung der Maßnahmen und Bestätigung der Bewilligungsbehörde (Nummer 10.2).

Die einzelnen Darlehensraten werden auf ein von der Förderempfängerin oder vom Förderempfänger zu benennendes Konto gezahlt.

#### 11.5

Die Wfa kann für besondere Fälle von den für die Sicherung und Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen abweichen, insbesondere zusätzliche Anforderungen stellen.

#### 12

Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, die Auszahlung und Abrechnung der Darlehen und die ggf. erforderliche Änderung oder Aufhebung der Förderzusage und die Rückforderung der gewährten Darlehen gelten die Vorschriften dieser Richtlinien sowie die Regelungen in den Darlehensverträgen und das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Für den Fall eines Eigentumswechsels gehen die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger über (§ 13 Abs. 3 WoFG).

#### 13

##### **Vordrucke und Vertragsmuster**

Soweit in diesen Richtlinien die Verwendung einheitlicher Vordrucke und Vertragsmuster vorgeschrieben ist, werden diese von der Wfa erstellt, vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport genehmigt und bekannt gemacht. Die vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung der Wfa nicht abgeändert werden.

Besondere Regelungen

#### 14

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft erfordert aufgrund der zunehmenden Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Personengruppen neue, altersangemessene Wohnangebote für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung. Ziel ist es, zukünftig in gemischt strukturierten Wohnquartieren und Wohnanlagen die baulichen Voraussetzungen für selbständiges Wohnen im Alter, aber auch für die Betreuung pflegebedürftiger Personen im Bestand zu schaffen.

Zur Erprobung neuer Formen gemeinschaftlichen Wohnens werden im Jahr 2004 Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten für ältere und pflegebedürftige Personengruppen sowie für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger durchgeführt. Die beantragten Projekte werden auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts von einer unabhängigen, interdisziplinären Beratungskommission unter Beteiligung des für die Pflege zuständigen Ministeriums begutachtet und dem MSWKS zur Förderung vorgeschlagen



## 15In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien treten am 01.04.2001 in Kraft.

## 16

### Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten mit Ablauf des 31.12.2005 außer Kraft.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

**MBI. NRW. 2001 S. 578, geändert durch RdErl. v. 13.3.2002 (MBI.NRW. S. 416), 5.2.2003 (MBI.NRW. 2003 S. 294), 17.5.2003 (MBI.NRW. 2003 S.1054) 3.2.2004 (MBI.NRW. 2004 S. 298).**