



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### **Stamnnorm**

Ausfertigungsdatum: 29.01.2018

### **Fassung**

Gültig ab: 01.02.2018

# **Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungs- richtlinie – RL Mod) Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – 407 – 31– 02/2018 –**

---

### **Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod)**

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
– 407 – 31– 02/2018 –

Vom 29. Januar 2018

#### **Inhaltsübersicht**

##### **Vorbemerkung**

##### **1 Rechtsgrundlagen und Förderziele**

##### **2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen**

##### **3 Art und Höhe der Förderung**

##### **4 Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren**

5 Zweckbindungen bei Mietwohnungen

6 Zweckbindungen bei selbst genutztem Wohneigentum

7 Weitere zu beachtende Vorschriften

8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

**Anlage 1: Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen**

1 Allgemeines

2 Förderempfängerin oder Förderempfänger

3 Förderantrag und Förderausschluss

4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde

5 Durchführung, Kontrolle und Fertigstellung der Maßnahmen

6 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

7 Vordrucke und Vertragsmuster

8 Hinweisschild

**Anlage 2: Beispiele förderfähiger Maßnahmen mit technischen Anforderungen (Förderkatalog)**

1 Verbesserung der Energieeffizienz

2 Abbau von Barrieren

3 Änderung und Erweiterung von Wohnraum

4 Klimaverbesserung und Klimafolgenanpassung

5 Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung

6 Verbesserung des Wohnumfelds

7 Sonstige Instandsetzungen

**Anlage 3: Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschoßige Gebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre**

### **Vorbemerkung**

Die große Mehrzahl der Wohngebäude, in denen die Menschen in Nordrhein-Westfalen in den kommenden Jahrzehnten leben werden, ist bereits heute gebaut. Ihren veränderten Wohnbedürfnissen ist daher nicht allein durch den verstärkten Neubau von Wohnungen und Eigenheimen zu entsprechen. Auch die vorhandenen Wohngebäude müssen modernisiert und aktuellen Anforderungen angepasst werden. 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. Zunehmend rückt auch die bauliche Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels in den Fokus.

Nachhaltig erfolgreiches Modernisieren bedeutet, diese wohnungspolitisch sinnvollen Anforderungen mit dem bautechnisch Möglichen ebenso in Einklang zu bringen wie mit der wohnungs-

wirtschaftlichen Rentabilität und der sozialen Tragbarkeit der Wohnkosten. Es ist zu gewährleisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der zu modernisierenden Wohngebäude von dem erhöhten Wohnwert profitieren und nicht in Folge der Investition durch den Anstieg der Wohnkosten verdrängt werden. Dafür begründet die Richtlinie RL Mod ein einfaches und bedarfsgerechtes Förderangebot mit den folgenden Kernpunkten:

Die Modernisierung einer Wohnung oder eines Eigenheims kann mit einem zinsgünstigen Förderdarlehen für die anfallenden Bau- und Baunebenkosten bis zu einer Höhe von 100 000 Euro finanziert werden. Ein Eigenanteil der Bauherrin oder des Bauherrn ist nicht erforderlich. Auch die Kosten für die gleichzeitige Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig. Bereits zu Beginn der Darlehenslaufzeit wird ein Fünftel der Darlehensschuld erlassen und für die folgenden zehn Jahre fallen keine Zinsen an. Höhere Teilschulderlasse sind möglich beim Einsatz ökologischer Dämmstoffe oder der Umsetzung energetischer Standards, die über die bundesgesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Die Förderkonditionen gelten landesweit einheitlich.

Grundsätzlich gelten für alle im Rahmen der RL Mod modernisierten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Selbstanutzende Eigentümerinnen und Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen Einkommensgrenzen einhalten. Damit ermöglicht die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, wirksamen Klimaschutz, zeitgemäße Wohnqualität und bezahlbare Wohnkosten zusammenzubringen.

## 1

### **Rechtsgrundlagen und Förderziele**

Das Land fördert die Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen mit Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 ([GV. NRW. S. 772](#)) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dieser Richtlinie.

Die Förderziele sind,

- a) zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum im Bestand für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erhalten und zu schaffen,
- b) die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu stärken und
- c) Wohngebäude von besonderem städtebaulichem Wert zu erhalten.

Die Förderung unterstützt daher bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, die

- a) den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen,
- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- c) Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- d) die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- e) den Schutz vor Einbruch verbessern,

- f) bestehenden Wohnraum ändern oder erweitern und
- g) ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

## 2

### **Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen**

#### 2.1

Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld). Beispiele förderfähiger Maßnahmen sowie die technischen und qualitativen Anforderungen sind der Anlage 2 (Förderkatalog) zu entnehmen. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung. Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

#### 2.2

Fördervoraussetzung ist, dass

- a) der Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist.
- b) der Wohnraum zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist.
- c) die Gebäude nicht mehr als sechs Vollgeschosse aufweisen. Für höhergeschossige Gebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre sind die Anforderungen der Anlage 3 zu beachten.
- d) die Wohnungen eine Wohnfläche von 35 Quadratmetern nicht unterschreiten.
- 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.
- f) die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

#### 2.3

Für die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gemäß Nummer 6 ist darüber hinaus Voraussetzung, dass die Einkommensgrenzen des § 13 Absatz 1 WFNG NRW eingehalten sind. Maßgeblich sind hierfür die dynamisierten Einkommensgrenzen, die im Runderlass „Dynamisierung der Einkommensgrenzen gemäß § 13 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 13. November 2018 ([MBI. NRW. S. 719](#)) festgelegt sind. Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ müssen die Einkommensgrenzen nicht eingehalten werden.

<![if !supportLineBreakNewLine]>  
<![endif]>

## 3

### **Art und Höhe der Förderung**

### 3.1

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

### 3.2

Das Darlehen beträgt höchstens bis zu 100 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim.

### 3.3

Das insgesamt berechnete Darlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden. Darlehensbeträge unter 5 000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

### 3.4

Soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Wohnung oder ein Eigenheim bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrags gemäß Nummer 3.2 mehrfach auf Grundlage dieser Richtlinie gefördert werden. Bei einer erneuten Förderung sind weitere Zweckbindungen gemäß Nummer 5 oder Nummer 6 zu vereinbaren.

### 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.

## 4

### **Darlehensbedingungen und Verwaltungsgebühren**

Die Dauer der Zinsverbilligung beträgt auf Antrag der Förderempfängerin oder des Förderempfängers 20 oder 25 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen.

### 4.1

Das Darlehen wird für die ersten 10 Jahre der Laufzeit zinsfrei gewährt. Danach beträgt der Zins jährlich 0,5 Prozent bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer. Im Anschluss wird das Darlehen marktüblich verzinst. Das Darlehen ist jährlich mit 2 Prozent – unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen – zu tilgen.

#### 4.2

Für das Darlehen sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 Prozent des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Darlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

#### 4.3

Der Tilgungsnachlass wird abgesetzt, wenn die Bewilligungsbehörde den Kostennachweis geprüft und das Darlehen endgültig festgesetzt hat. Es gilt das Datum des Tilgungsbeginns. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

#### 4.4

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der NRW.BANK und der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen- den Vertrag festgelegt.

#### 4.5

Die Bewilligungsbehörde erhebt für ihre Verwaltungstätigkeit eine Gebühr gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 3. Juli 2001 ([GV. NRW. S. 262](#)) in der jeweils geltenden Fassung.

### 5

#### **Zweckbindungen bei Mietwohnungen**

Für die gewählte Dauer der Zinsverbilligung ist die Förderempfängerin oder der Förderempfänger in der Förderzusage zu verpflichten, die folgenden Mieterhöhungsregelungen und Mietobergrenzen sowie Belegungsbindungen einzuhalten und Informationspflichten zu erfüllen. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Bindungen nicht. § 23 Absätze 1 und 3 WFNG NRW (Zwangsversteigerung) bleiben unberührt.

#### 5.1

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht preisgebunden sind, setzt die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage eine monatliche Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche fest (Bewilligungsmiete). 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 (BGBI. 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.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus 1 bis 4 ist ersichtlich in der 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](#)) in der jeweils geltenden Fassung.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete kann die Bewilligungsbehörde die Mietobergrenzen nach Satz 2 um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung gemäß Anlage 2 Nummer 1.3 Satz 1 zum Zeitpunkt der Förderzusage, höchstens aber um 0,80 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, überschreiten. Werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, die der Förderzusage zugrunde liegen, nicht umgesetzt, so ist die bewilligte Miete entsprechend einer aktualisierten Berechnung der Energiekosteneinsparung zu kürzen. Sofern die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die in der Förderzusage festzusetzende höchstzulässige Bewilligungsmiete um 0,20 Euro pro Quadratmeter zu reduzieren. Dies gilt beispielsweise, wenn ein Contracting-Vertrag besteht oder abgeschlossen wird. Bei einer Wärmelieferung in Form der Fernwärme erfolgt generell kein Abzug. Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 557 a Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unzulässig.

## 5.2

Während der Dauer der Mietbindung darf die Miete im Rahmen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ortsübliche Vergleichsmiete) für jedes Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen um höchstens 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden. 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.

Bei der Zustimmung zur Mieterhöhung sind insbesondere die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach Modernisierung angemessen zu berücksichtigen. Bei einer erneuten Förderung auf Grundlage dieser Richtlinie setzt die Bewilligungsbehörde die Miete gemäß Nummer 5.1 für die Dauer der Zinsverbilligung des neuen Darlehens fest.

## 5.3

Für Wohnungen, die bei Erteilung der Förderzusage einer Preisbindung unterliegen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist, gelten gemäß §§ 1 und 44 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) in den jeweils geltenden Fassungen. Nach Ende der ursprünglichen Preisbindung gilt die zuletzt erreichte Kostenmiete als festgesetzte Be-

willigungsmiete im Sinne der Nummer 5.1. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Regelungen zur Miet-erhöhung entsprechend der Nummer 5.2.

#### 5.4

Für die geförderten Wohnungen sind Belegungsbindungen festzulegen. Die Fördernehmerin oder der Fördernehmer ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle ein allgemeines Belegungsrecht für begünstigte Haushalte gemäß § 29 Nummer 6 Satz 1 WFNG NRW einzuräumen,
- b) nach Erteilung der Förderzusage die geförderte Wohnung bei Neuvermietung während der Bindungsdauer nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gemäß § 18 WFNG NRW zu vermieten.
- c) bei Eigentumswechsel die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger auf den Übergang der sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

#### 5.5

In den *Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten.*

#### 5.6

Bei Maßnahmen in Mietwohnungen sind die Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Ankündigungspflichten der Vermieterin oder des Vermieters gemäß § 555c des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die zulässigen Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nach Modernisierung zu informieren. Bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums sind auch die neuen Mieterinnen und Mieter über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes sowie über die Mietobergrenzen nach Modernisierung und die zulässigen Mieterhöhungen gemäß Förderzusage zu informieren.

### 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.

## 7

### Weitere zu beachtende Vorschriften

Im Übrigen sind die Bestimmungen und Verfahrensregelungen der Anlagen 1, 2 und 3 zu beachten.

## 8

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

#### 8.1

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 1. Februar 2018 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2022 außer Kraft.

#### 8.2

Gleichzeitig tritt der Runderlass „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26. Januar 2006 ([MBI. NRW. S. 156](#)), der zuletzt durch Runderlass vom 19. Januar 2017 ([MBI. NRW. S. 83](#)) geändert worden ist, außer Kraft.

**MBI. NRW. 2018 S. 67, geändert durch Runderlass vom 15. Februar 2019 (MBI. NRW. 2019 S. 93), 4. Februar 2020 (MBI. NRW. 2020 S. 89, ber. S. 163).**

## Anlagen

---

### **Anlage 1 (Anlage 2)**

[URL zur Anlage \[Anlage 2\]](#)

### **Anlage 2 (Anlage 3)**

[URL zur Anlage \[Anlage 3\]](#)

### **Anlage 3 (Anlage 1)**

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)