



Wohnraumförderung im Bestand in 2017



Das Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)“ ist ein Beitrag zur Lösung der aktuellen demographischen, siedlungsstrukturellen und energetischen Probleme im Wohnungsbestand.

Die Förderung erfolgt über fünf Förderbausteine.

Hinweis: Es handelt sich um zinsgünstige Darlehen.



Förderbaustein 1

**Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnungsbestand
(Reduzierung von Barrieren, Verbesserung Einbruchschutz)**

Förderbaustein 2

Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen

Förderbaustein 3

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Wohnungsbeständen der 1960er und 1970er



Förderbaustein 4

Erneuerung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden

Förderbaustein 5

Bauliche Maßnahmen im Wohnungsbestand (Verbesserung der Energieeffizienz, Verbesserung Einbruchsschutz und Wohnumfeld)



Förderbaustein I

**Reduzierung von Barrieren und
Verbesserung Einbruchschutz im
Wohnungsbestand**



Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück, die dazu beitragen, Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 Teil 2 herzustellen sowie den Einbruchsschutz zu verbessern.

Förderfähig: Privates Wohneigentum oder zur Vermietung bestimmte Wohnungen



Maßnahmen sind z. B.:

- barrierefreie Umgestaltung von Bad und Küche**
- Schaffung notwendiger Bewegungsflächen (Toilette, Waschtisch, Schalter)**
- Anbau eines barrierefreien Balkons / einer barrierefreien Terrasse**
- Bau eines neuen Erschließungssystems (z.B. Aufzugsturm)**



- **Grundrissänderungen zur Schaffung von barrierearmen Wohnflächen (auch Anbau einzelner Räume)**
- **erstmaliger Einbau/Anbau eines Aufzugs**
- **bodengleiche Dusche**
- **neue, verbreiterte Türen / elektrische Türöffner**
- **Einbau von Sicherheitstechnik z.B. Türverriegelung**
- **die Aufzählung ist nicht abschließend**



Die Förderung ist nicht möglich

- in Wohngebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen, ggf. mit bis zu sechs Vollgeschossen in Innenstädten und Innenstadtrandlagen
- in Wohnungen, deren Wohnfläche weniger als 34 Quadratmeter beträgt



Darlehenshöhe:

bis zu 25.000,-- € pro Wohnung;

- max. 80 % der förderfähigen Kosten in Mietwohnungen
(20% Eigenleistung)**
- max. 85 % der förderfähigen Kosten im selbst genutzten
Wohneigentum (15% Eigenleistung)**



Zusätzlich möglich:

**Für den erstmaligen Einbau eines barrierefreien
Erschließungssystems erhöht sich die Darlehenshöchstgrenze
um 3000,-- € und bei einem Aufzug um 2.500,-- € je
erreichbarer Wohnung.**

Bagatellgrenze: 1.500,-- € Darlehen pro Wohnung



Darlehensbedingungen:

**Zins: 0,5 % für 10 Jahre, danach wird das
Darlehen marktüblich verzinst
(15 – 25 Jahre bei Kombination mit Nr. 5)**

Tilgung: 2 %

**Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % lfd. (einmalig 0,4 %). Nach
Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskosten-
beitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.**



Mietpreis- und Belegungsbindungen

Bei preisgebundenem Wohnraum erfolgt die Ermittlung der Miete nach den einschlägigen Vorschriften des WFNG NRW, des WoBindG, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung.

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind Mieterhöhungen im Rahmen des § 559 BGB zulässig.



**Die Förderung hat keine Belegungs- und Mietpreisbindung
zur Folge und ist bei Eigentumsmaßnahmen an keine
Einkommensgrenze gebunden.**



Weitgehende Reduzierung von Barrieren, Stufen und Schwellen steht im Vordergrund der Förderung.

Keine kompromisslose Einhaltung der DIN 18040 Teil 2; Ermessensspielräume werden genutzt.

Technische Machbarkeit und Kostenaufwand abwägen.



Förderbaustein IV

**Erneuerung von selbst genutzten
denkmalgeschützten, denkmalwerten
und / oder städtebaulich und baukulturell
erhaltenswerten Wohngebäuden**



Förderzweck

Zur Stärkung der städtebaulichen Funktion von Wohnquartieren, Wohnsiedlungen und Wohngebäuden von besonderem städtebaulichem Wert und zum Erhalt des gebauten historischen Erbes in Nordrhein-Westfalen werden bauliche Maßnahmen in und an Wohngebäuden gefördert, die vom Eigentümer/in selbst zu Wohnzwecken genutzt werden.



Förderzweck sind der Erhalt und die Modernisierung des denkmalgeschützten oder denkmalwerten und / oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäudes und des privaten Wohnumfelds.

In einem gemischt genutzten Wohngebäude können auch gewerbliche Räume von untergeordnetem Anteil sowie der übrige Wohnraum mit gefördert werden.



Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, die nach Art und Umfang zur Erhaltung, Nutzung und Modernisierung des Wohngebäudes und des privaten Wohnumfelds geeignet sind.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde und / oder dem Planungsamt der Kommune abzustimmen.



Darlehenshöhe bei Objekten mit ein oder zwei Einheiten:

max. 80.000,-- €;

höchstens 85 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten

Bagatellgrenze 2.500,-- €



Darlehenshöhe bei Objekten mit drei oder mehr Einheiten:

max. 300.000,-- €;

höchstens 80 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten

Bagatellgrenze 2.500,-- €



Darlehensbedingungen:

**Zins: 0,5 % (für 10 Jahre), danach wird das Darlehen
marktüblich verzinst**

Tilgung: 4 %

Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % lfd. (0,4 % einmalig)



**Die Förderung hat keine Belegungs- und Mietpreisbindung
zur Folge und ist bei Eigentumsmaßnahmen an keine
Einkommensgrenze gebunden.**



Förderbaustein V

**Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im
Wohnungsbestand**

**(Verbesserung der Energieeffizienz,
Einbruchschutz und Wohnumfeld)**



Förderzweck:

**Gefördert werden Maßnahmen, die zur nachhaltigen
Verbesserung der Energieeffizienz und damit zur
Senkung der Nebenkosten im Wohnungsbestand
sowie zu einer verstärkten C0₂-Einsparung beitragen.**

**Weiterhin werden Maßnahmen zur Erhöhung des
Einbruchsschutzes und Maßnahmen zur Verbesserung des
Wohnumfeldes gefördert (z.B. Spielplätze).**



Förderfähig sind:

- bestehende Miet- und Genossenschaftswohnungen**
- bestehendes selbst genutztes Wohneigentum**



Fördervoraussetzungen sind, dass

- der Bauantrag vor dem 01.02.2002 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde
- bei selbst genutztem Wohneigentum das anrechenbare Einkommen die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (nicht erforderlich in Stadt- erneuerungsgebieten, die als „Städtische Problemgebiete“ zur Förderung in die Programme *Soziale Stadt* oder *Stadtumbau West* aufgenommen wurden)



- sich der Wohnraum in einem Wohngebäude mit nicht mehr als fünf Vollgeschossen befindet, ggf. mit bis zu sechs Vollgeschossen in Innenstädten und Innenstadtrandlagen
- ein Energiegutachten oder der Energieausweis über den berechneten Energiebedarf des Gebäudes gem. § 16 Anlage 6 in Verbindung mit den Modernisierungsempfehlungen gem. § 20 Anlage 10 Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweiligen geltenden Fassung vorgelegt wird



Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände**
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke**
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke**



- Einbau von wärmedämmenden Fenstern, Fenster-türen, Dachflächenfenstern und Außentüren
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brennwert-technologie, Kraftwärmekopplung oder Nah/Fernwärme sowie erneuerbare Energien und zum Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen



- Erstmaliger Anbau eines barrierefreien Freisitzes im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände
- bei selbst genutztem Wohneigentum Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Wohnraums im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände und / oder des Daches
- Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch im / am Gebäude
- u.a.



Darlehenshöhe:

max. 40.000,-- € pro Wohnung;

- höchstens 80 % der förderfähigen Baukosten bei
Mietwohnungen (20 % Eigenleistung)
- höchstens 85 % der förderfähigen Baukosten in selbst
genutztem Wohneigentum (15 % Eigenleistung)



Darlehenshöhe:

Bei Kombination mit Förderbaustein I und III Erhöhung um die jeweils zulässigen Darlehen.

Erhöhung um max. 25.000,-- € pro Wohnung bei denkmal- oder städtebaulich bedingten Mehrkosten.

Erhöhung um 2.000,-- € je Wohnung für eine Maßnahme im Bereich des Wohnumfeldes und um 3.000,-- € für Nahmobilitätsangebote (z.B. Abstellanlage Fahrräder).

Bagatellgrenze: 1.500,-- €



Darlehensbedingungen:

Zins : 0,5 % (für 15, 20 oder 25 Jahre), danach wird das Darlehen marktüblich verzinst

Tilgung: 2 %

Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % lfd. (0,4 % einmalig)

Tilgungsnachlässe i. H. v. 20 % des anerkannten Darlehens



Mietpreis- und Belegungsbindungen

Bei preisgebundenem Wohnraum erfolgt die Ermittlung der Miete nach den einschlägigen Vorschriften des WFNG NRW, des WoBindG, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung.



Bei nicht preisgebundenem Wohnraum setzt sich die Miete nach Modernisierung aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB zusammen, Mietobergrenze 5,25 € (./. 0,20 € bei Contracting).

Die Mietobergrenze darf um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung überschritten werden.



Eintritt einer Belegungsbindung bei Neuvermietung:

**Belegung der Wohnungen durch Personen, die einen
Wohnberechtigungsschein erhalten (§ 18 WFNG NRW).**

**Dies gilt nicht in den sogenannten „Städtischen
Problemgebieten“, die als Stadtneuerungsgebiete
ausgewiesen sind!**



Bei Maßnahmen im selbstgenutztem Wohneigentum darf das Objekt während der Zinsverbilligung nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Eine Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK mitzuteilen.



Ihre Ansprechpartner im Ressort Bauen und Wohnen sind:

Frau Weustermann (Technik):

Tel.: 0202 / 563-5103

E-Mail: silke.weustermann@stadt.wuppertal.de

Herr Saurin (Sachbearbeitung):

Tel.: 0202 / 563-6181

E-Mail: oliver.saurin@stadt.wuppertal.de