

## Was wird gefördert?

Das Land NRW unterstützt Sie mit zinsgünstigen Darlehen bei der Modernisierung in bestehenden

- Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Eigenheimen und Eigentumswohnungen (die vom Eigentümer oder von seinen Angehörigen selbst bewohnt werden)

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

Ziel dieser Modernisierungsförderung ist es, durch bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken,

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig zu erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum zu reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch zu verbessern,
- bestehenden Wohnraum zu ändern und
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen.

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.

### **Voraussetzung ist, dass**

- der Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist,
- zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig ist,
- die Wohnungen eine Wohnfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten,
- bei selbst genutztem Wohneigentum das Einkommen des Haushaltes des Eigentümers eine bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Wir helfen Ihnen gerne bei Fragen zur Einkommensgrenze und zur Einkommensberechnung!
- Innerhalb der Stadterneuerungsgebiete der Programme „Soziale Stadt“ bzw. „Sozialer Zusammen-

halt“ oder „Stadtumbau West“ gelten die Einkommensgrenzen bei selbstgenutztem Wohneigentum nicht.

Beispiele für förderfähige Maßnahmen finden Sie auf dem Beiblatt „Modernisierungsförderung Ergänzende Informationen“.

### **Sofern Sie die Verbesserung der Energieeffizienz Ihres Wohngebäudes anstreben, ist folgendes zu beachten:**

Die geförderten Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Die Maßnahmen müssen mindestens den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Deren Einhaltung ist durch eine Unternehmererklärung gemäß § 96 Gebäudeenergiegesetz oder durch Ausstellungsunterlagen für Energieausweise gemäß § 88 Gebäudeenergiegesetz nachzuweisen.

Für Mietwohngebäude sind zusätzlich der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach Modernisierung entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 zu berechnen und zusammen mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung im Antragsverfahren vorzulegen. Nachweise oder Energiegutachten, die im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen stehen, sind ebenfalls förderfähig.

### Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Höhe der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten und kann bis zu max. 150.000 € pro Wohnung oder Eigenheim betragen. Darlehen unter 5.000 Euro pro Wohnung oder Eigenheim werden nicht bewilligt.

### Konditionen (jährlich):

- Zinsen:  
Während der ersten 15 Jahre der Laufzeit wird das Darlehen zinsfrei gewährt. Danach beträgt der Zins jährlich 0,5 % bis zum Ende der gewählten Laufzeit von 20 oder 25 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.
- Tilgung:  
2 % zusätzlich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge,
- auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 25 % des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens ge-

währt werden. Die laufenden Kosten werden dann von der reduzierten Darlehenssumme berechnet. Wird ein überdurchschnittlicher energetischer Standard erreicht und/oder eine Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen vorgenommen, wird der Tilgungsnachlass zusätzlich jeweils um 5 % erhöht.

- Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % p.a.

### Wann wird das Darlehen ausgezahlt?

Selbstgenutztes Wohneigentum:

- 50 % bei Maßnahmenbeginn
- 50 % nach Fertigstellung und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

Mietwohnungen:

- 25 % bei Maßnahmenbeginn
- 55 % nach Fertigstellung der Maßnahmen und
- 20% nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 15.000 €:

- 50 % bei Maßnahmenbeginn
- 50 % nach Fertigstellung und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

### Welche Eigenleistung muss ich erbringen?

Eine Mindesteigenleistung wird nicht gefordert.

### Wann kann ich mit der Modernisierung beginnen?

Grundsätzlich gilt, dass vor Erteilung einer Förderzusage nicht mit den Baumaßnahmen begonnen werden darf. Nicht als Vorhabebeginn zählt die Planung, vorbereitende Untersuchungen, das Herrichten des Grundstücks, Maßnahmen der Gebäudesicherung, Maßnahmen des Brandschutzes oder Maßnahmen der Standortaufbereitung, insbesondere Teilabbruch und die Beseitigung von Stoffen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen. Bei Mietwohnungen gilt auch der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, nicht als Vorhabenbeginn.

### Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung aus der Baumaßnahme nicht Ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet.

Die NRW Bank bzw. die Bewilligungsbehörde muss hier u.a. überprüfen, ob die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert erscheint und ob Sie in der Lage sind, die Belastungen dauerhaft zu tragen.

Nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen vom Nettoeinkommen sollen zum Lebensunterhalt monatlich verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 860 Euro für einen Einpersonenhaushalt
- 1.105 Euro für einen Zweipersonenhaushalt
- 280 Euro für jede weitere Person.

Zum Einkommen zählen auch das Kindergeld, ggfs. Kinderzuschlag und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz. Laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, sowie evtl. Steuervorteile aus dem zu fördernden Wohneigentum werden nicht als Einkommen angerechnet.

#### Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, z.B. wenn

- ein vorzeitiger Baubeginn/Vertragsabschluss erfolgt ist,
- Mängel oder Mängel gem. § 177 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- planungs- oder baurechtliche Voraussetzungen nicht eingehalten werden,
- bei selbstgenutztem Wohnraum die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahmen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen nicht mehr als 15.000 Euro beträgt oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gewährt wird,
- an bestehenden Mietwohnungen die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 % des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt, wenn das beantragte Förderdarlehen mehr als 100.000 Euro beträgt.

#### Was ist noch zu beachten?

- Eine Kombination mit weiteren wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen ist möglich.
- Bei selbstgenutztem Wohneigentum ist das Förderobjekt von den Fördermittelempfängenden und/oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Soweit die Nutzung ausschließlich von Angehörigen erfolgt, müssen diese die Einkommensgrenze gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 WFNG NRW einhalten. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen, Zwecken, dient. Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) werden keine Zweckbindungen vereinbart, auch dann nicht, wenn die Wohnung vermietet wird.
- Bei Mietwohnungen darf die geförderte Wohnung für die Dauer der gewählten Zinsverbilligung bei einer Neuvermietung nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Mietobergrenzen sind zu beachten.
- Im Antragsverfahren müssen Sie die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme durch Kostenvoranschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung (z.B. von einem Architekten) belegen.
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen.

#### Haben Sie Interesse?

Dann wenden Sie sich bitte zunächst telefonisch an folgende Ansprechpartnerinnen:

- Frau Thissen  
Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515
- Frau Paeßens  
Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

Bei Fragen zu den bautechnischen und energetischen Voraussetzungen wenden Sie sich bitte an:

- Herrn Evers  
Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

Kreis Kleve  
Der Landrat  
Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve  
Tel.: 02821/85-0  
[www.kreis-kleve.de](http://www.kreis-kleve.de)

Stand 02/2022



# Modernisierung

## Fördermöglichkeiten im Wohnungsbestand

im

## Kreis Kleve



Kreis  
Kleve

... mehr als niederrhein

[www.kreis-kleve.de](http://www.kreis-kleve.de)