

# Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen 2023 (RL Mod 2023)

## Was wird gefördert (3.1 RL Mod 2023):

Gefördert wird die **Modernisierung** von zur Selbstnutzung bestimmten

- a) Eigenheimen nach § 29 I WFNG und
- b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen nach Nummer 4 (Siehe förderfähige Maßnahmen).

Gefördert wird auch das **Erweitern** von selbstgenutzten Eigenheimen zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung.

## Zielgruppe (3.2 RL Mod 2023):

Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Absatz 1 WFNG NRW

- a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
- b) um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

## Einkommensgrenzen:

Die maßgebliche Einkommensgrenze beträgt aktuell

- a) für einen 1-Personenhaushalt 20.420 € oder
- b) für einen 2-Personenhaushalt 24.600 €,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.660 €.

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die o.g. Einkommensgrenze um weitere 740 €.

## Darlehenshöhe (5.1 RL Mod 2023)

	<b>Darlehenshöhe</b>	<b>Tilgungsnachlass***</b>
<b>Fördersumme</b>	100 % der anerkannten förderfähigen Bau- u. Baunebenkosten*, max. 200.000 € / Eigenheim**	25 % Einkommensgruppe A 15 % Einkommensgruppe B

\* abzüglich Zuschüsse aus anderen Förderungen (5.3 RL Mod 2023)

\*\* Bagatellgrenze 5.000 € pro Eigenheim

\*\*\* Zusätzliche Tilgungsnachlässe sind nach 5.4.2.1 -5.4.2.7 RL Mod möglich (z.B. für energetische Standards „Effizienzhaus 85“, „Effizienzhaus 70“, „Effizienzhaus 55“, „Netto-Null-Standard“, ökologisches Dämmen, Wohnraum für Schwerbehinderung oder Pflegegrad).

## Förderfähige Maßnahmen (4 RL Mod 2023):

### **Verbesserung der Energieeffizienz (4.2 RL Mod 2023), z. B.:**

- Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Dachs
- Einbau von Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern, Außentüren und/oder einer Lüftungsanlage
- Erstmaliger Einbau oder das Verbessern von Heizungs- und Warmwasseranlage
- Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs sowie zur Erzeugung von Mieterstrom

#### **Abbau von Barrieren (4.3 RL Mod 2023), z. B.:**

- Barrierereduzierung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück, Verbesserung der Zugangs- und Eingangsbereiche, barrierefreie Umgestaltung des Badezimmers
- barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse oder Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen
- Nachrüstung mit elektronischen Türöffnern, Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen
- Einbau eines Aufzugs oder Treppen-/Plattformlifts, sofern die Wohnung dadurch barrierefrei zugänglich gemacht wird.

#### **Umbau von Wohngebäuden (4.4 RL Mod 2023) z.B.**

- das Erweitern von Eigenheimen durch Aus- oder Anbau oder Aufstockung
- das Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder
- das Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch z.B. den Ausbau von Dachgeschossen
- Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs sowie zur Erzeugung von Mieterstrom

#### **Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen (4.5 RL Mod 2023) z.B.**

- Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen
- das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser
- die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen
- die Installation von Verschattungselementen am Gebäude

#### **Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung (4.6 RL Mod 2023), z. B.:**

- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude
- Einbau oder Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss
- Verbesserung der Belichtung am und im Gebäude durch z. B. Bewegungsmelder
- Einbau von intelligenter Gebäudetechnik (Smart Home)
- Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt
- Verbessern der inneren Erschließung zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens

#### **Verbesserung des Wohnumfeldes (4.7 RL Mod 2023)**

- Fassadengestaltung im Zusammenhang mit 4.2 RL Mod die zu einer städtebaulichen Aufwertung führen
- bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

#### **Sonstige Instandsetzungen (4.8 RL Mod 2023)**

- soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil aller Baumaßnahmen ausmachen.

#### **Darlehenskonditionen**

<b>Zinsen (5.4.1 RL Mod 2023)</b>	<b>Zeitraum</b>
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung (s.u.)
2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB	nach Ablauf der Zweckbindung

+ 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag (6.3 RL Mod 2023)

+ 2,0 % Tilgung (5.4.3 RL Mod 2023)

+ 0,4 % des Förderdarlehens (höchstens 1.000 €) als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

**Zweck- und Zinsbindung:**

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsverbilligung (wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre) oder bei vorzeitiger Rückzahlung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung (3.3 RL Mod 2023).

**Auszahlungszeitpunkte (6.4.2 RL Mod 2023):**

- 50 % der Darlehenssumme bei Beginn der Maßnahme
- 50 % nach Fertigstellung der Maßnahmen und Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

**Allgemeine Informationen:**

Die voraussichtlichen Kosten sind durch Kostenvoranschläge, Gutachten oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung, die eine Zuordnung der Kosten zu den beabsichtigten Maßnahmen ermöglicht, anzugeben. (5.3 RL Mod 2023) Über die tatsächlich anfallenden Kosten ist bei einer positiven Förderentscheidung ein Kostennachweis zu führen. (6.6.2 RL Mod 2023)

Eigenleistungen müssen *nicht* erbracht werden.

Die Gesamtfinanzierung muss gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen (1.6 RL Mod 2023).

Fremdmittel, die zur Finanzierung aufgenommen werden, müssen während der vollen Laufzeit unkündbar sein oder es muss eine Prolongation vereinbart sein. Weiterhin müssen Fremdmittel für mindestens 10 Jahre mit gleichbleibendem Zinssatz verzinst werden und mit einer Mindesttilgung von 1 % zurückgeführt werden. (1.6.2 RL Mod 2023)

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach der RL Mod geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen. (1.6.3 RL Mod 2023)

Mit der Antragstellung für ein Vorhaben zur Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum gilt der vorzeitige Vorhabenbeginn als erteilt. Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn. Der vorzeitige Baubeginn erfolgt auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel. (1.3 RL Mod 2023)

**Ansprechpartner im Sachgebiet Finanzwirtschaft und Wohnungswesen der Kämmerei des Kreises Warendorf:**

Frau Veix, Sachbearbeiterin Förderung,  
[Kerstin.Veix@kreis-warendorf.de](mailto:Kerstin.Veix@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2042

Frau Valentino, Sachbearbeiterin Förderung  
[Giovanna.Valentino@kreis-warendorf.de](mailto:Giovanna.Valentino@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2053

Frau Löckmann, Sachbearbeiterin Technik,  
[Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de](mailto:Annette.Loeckmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2041

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Erstellung der Übersicht Fehler nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich bleiben daher die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.