

# Wohnraumförderung im Bestand in 2012

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.**

# Förderbaustein I

Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

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

Förderungsfähig: **privates Wohneigentum** oder **zur Vermietung bestimmte Wohnungen**

Maßnahmen z. B.

- **barrierefreie Umgestaltung von Bad und Küche**
- **Schaffung notwendiger Bewegungsflächen**
- **Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen**
- **Anbau eines barrierefreien Balkons usw.**

**Darlehenshöhe: bis zu 15.000,-- € pro Wohnung  
max. 50 % der förderfähigen Kosten**

Bei Wohnungen, für die zeitgleich Maßnahmen für die energetische Sanierung gefördert werden, Erhöhung auf max. 80 % der förderfähigen Kosten.

Für den Einbau eines barrierefreien Erschließungssystems sowie eines Aufzuges sind Zusatzdarlehen möglich.

Bagatellgrenze: 1.500,-- € Darlehen pro Wohnung

## **Darlehensbedingungen:**

**Zins = 0,5 % (für 10 Jahre), danach 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB, max. 6 %**

**Tilgung = 2 %**

**Verwaltungskostenbeitrag = 0,5 %**

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

**Nicht**

die kompromisslose Einhaltung der DIN 18040 Teil 2 !!  
Ermessensspielräume nutzen!!

Technische Machbarkeit und Kostenaufwand abwägen.

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

# Förderbaustein II

**Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen**

## Förderzweck:

bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen, zur Anpassung an heutige Wohn- und Nutzungsqualitäten.

## Voraussetzung:

Das Förderobjekt muss länger als **25 Jahre** fertig gestellt sein.

Durch die Förderung entsteht eine 20jährige Entgelt- und Belegungsbindung.

## Förderfähige Maßnahmen z. B.:

- Grundrissänderungen zur Auflösung von langen Fluren
- Herstellung von barrierefreien Bädern
- Herstellung von Pflegebädern und Ruheräumen
- Herrichtung eines barrierefreien Zugangs
- Wohnumfeldmaßnahmen, z. B. Sinnesgärten
- Einbau oder Modernisierung von Aufzügen
- Balkone und Terrassen vor den Gemeinschaftsräumen

## **Darlehenshöhe:**

**Bis zu 60.000,-- € pro Pflegewohnplatz**

## **Mögliche Zusatzdarlehen für:**

- die Errichtung von Sinnesgärten
- den Einbau von Pflegebädern
- den Einbau eines Aufzuges (Liegendtransport)

## **Darlehensbedingungen:**

**Zins = 0,5 % (für 20 Jahre), danach 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB, max. 6 %**

**Tilgung = 2 %**

**Verwaltungskostenbeitrag = 0,5 %**

## Förderbaustein III

**Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten.**

Die Förderung setzt voraus, dass die Maßnahmen auf der Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzeptes entwickelt worden sind.

Gefördert wird die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Sozialwohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder in hochgeschossigen Wohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre mit besonderen Problemen

(Erhalt, Modernisierung, Abriss, Umstrukturierung).

Die Objekte müssen noch mind. 5 Jahre einer Sozialbindung unterliegen.

## **Besondere Probleme können sein:**

- einseitige soziale Belegungen
- hohe Instandhaltungs- / Modernisierungsdefizite
- zunehmende Leerstände / hohe Fluktuation
- abnehmende Akzeptanz durch Mieter
- geringe Mieterhöhungsspielräume

## **Bauliche Maßnahmen können sein:**

- **Energiesparmaßnahmen**
- **Neugestaltung Eingangsbereiche (Concierge)**
- **Schaffen von Gemeinschaftsräumen**
- **Einbau / Modernisierung von Aufzügen**
- **Verbesserung der Erschließung**
- **Sicherheitssysteme**
- **Wohnumfeldgestaltung**

**aber auch:**

- **Abriss oder Rückbau**

## **Darlehenshöhe:**

10.000,--€ pro Wohnung

höchstens 50 % der förderfähigen Kosten

## **Darlehenskonditionen:**

Zins = 0,5 % (für 10 Jahre), danach 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB, max. 6 %

Tilgung = 2 %

Verwaltungskostenbeitrag = 0,5 %

## Förderbaustein IV

**Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen sowie in Stadterneuerungsgebieten**

## Förderzweck

Förderzweck sind die denkmalgerechte Modernisierung und energetische Optimierung von Wohngebäuden zum Erhalt des historischen Erbes und zur Behebung oder Vermeidung städtebaulicher Missstände in Wohnsiedlungen von besonderem städtebaulichen Wert.

## Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Optimierung, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Wohngebäudes als Baudenkmal erforderlich und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sind.

Förderfähig sind folgende bauliche Maßnahmen:

- denkmalgerechte Fassadensanierung einschließl. Wärmedämmung,
- denkmalgerechte Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung
- Restaurierung und denkmalgerechte Erneuerung von Fenstern und ggf. Fensterläden sowie von Haustüren und ggf. Eingangsbereichen,
- Trockenlegung und Wärmedämmung von Kellern und Sicherung der Standsicherheit und
- Instandsetzungen, die durch Maßnahmen nach 1. bis 4. verursacht werden.

## Darlehenshöhe :

- 40.000,-- € pro selbstgenutzter Wohnung
- höchstens 50 % der förderfähigen Baukosten
- Bagatellgrenze 2.500,-- €

## Darlehensbedingungen:

- Zins = 0,5 % (für 10 Jahre), danach 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach 247 BGB, max. 6 %
- Tilgung = 2 %
- Verwaltungskostenbeitrag = 0,5 %

# Förderbaustein V

**Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen**

## Förderzweck:

Gefördert werden Maßnahmen, die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zur Senkung der Nebenkosten im Wohnungsbestand sowie zu einer verstärkten CO<sub>2</sub>-Einsparung beitragen.

## Förderfähig:

- Bestehende Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Bestehendes selbst genutztes Wohneigentum
- Bestehende vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen

## Fördervoraussetzung ist, dass

- der Bauantrag vor dem 01.01.1995 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde und
- bei selbst genutztem Wohneigentum das anrechenbare Einkommen die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt und
- sich der Wohnraum in einem Wohngebäude **mit nicht mehr als vier Vollgeschossen** befindet
- ein Energiegutachten oder der Energieausweis über den berechneten Energiebedarf des Gebäudes vorgelegt wird (EnEV 2009).

## Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände (evtl. auch in Verbindung mit dem Anbau von Balkonen)
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Einbau von wärmedämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, zum Einbau von solarthermischen Anlagen und zum Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen

## Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Bei preisgebundenen Wohnraum Ermittlung der Miete nach Fertigstellung gemäß § 1 und 44 Abs. 1 Nr. 3 WFNG NRW/den Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß § 8 bis 11 WoBindG/der Zweiten Berechnungsverordnung/der Neubaumietenverordnung
- Bei nicht preisgebundenem Wohnraum setzt sich die Miete aus der zuletzt vor Modernisierung vereinbarten Kaltmiete und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB zusammen, **Mietobergrenze 4,85 €** (./. 0,30 €, wenn die Wohnung nicht barrierearm ist; ./. 0,15 € bei Contracting)
- Belegung der Wohnungen durch Personen die einen Wohnberechtigungsschein erhalten (§ 18 WFNG NRW)

## **Darlehenshöhe:**

**40.000 Euro pro Wohnung, höchstens 80 % der förderfähigen Baukosten (bei Kombination mit Förderbaustein I = 55.000,-- €).**

**Bagatellgrenze: 2.500,--€**

## **Darlehenskonditionen:**

**Zins = 0,5 % (für 15 oder 20 Jahre), danach 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach 247 BGB, max. 6 %**

**Tilgung = 2 %**

**Verwaltungskostenbeitrag = 0,5 %**

## Auskunft und Beratung

Die Ansprechpartner/-in der Bewilligungsbehörde sind wie folgt zu erreichen:

Wuppertal-Barmen, Winklerstr. 1,  
1. Obergeschoss

Herr Dietz	Zimmer 118	Tel. 0202/563-60 64
Frau Hartmann	Zimmer 116	Tel. 0202/563-60 62

# Eigentumsförderung

2012

Wer kann Fördermittel beantragen?

Haushalte, die die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus einhalten

und

in denen mindestens ein Kind lebt oder zu denen ein Schwerbehinderter gehört

**Die Höhe des Darlehens richtet sich nach der Objektart  
(Neuschaffung oder gebrauchte Immobilie)**

## Welche Fördermittel erhält ein Haushalt mit 2 Kindern?

### A) Neuschaffung von Wohnraum und Ersterwerb

Grundpauschale	=	70.000,-- €
Kinderbonus 2 x 5.000,-- €	=	10.000,-- €
Stadtbonus	=	15.000,-- €
evtl. Starterdarlehen	=	10.000,-- €
barrierefreies Objekt	=	<u>10.000,-- €</u>
	=	115.000,-- €

### B) Erwerb vorhandenen Wohnraums (WSchV 1995 und Energiebedarf bis 150 kWh/qm)

Grundpauschale	=	49.000,-- €
Kinderbonus 2 x 3.500,-- €	=	7.000,-- €
Stadtbonus	=	10.500,-- €
evtl. Starterdarlehen	=	<u>10.000,-- €</u>
	=	76.500,-- €

C) Neuschaffung im Bestand und  
Erwerb vorhandenen Wohn-  
raums, wenn WSchV1995  
nicht vorliegt, i. V. mit  
energetischer Sanierung

Grundpauschale	= 56.000,-- €
Kinderbonus 2 x 4.000,-- €	= 8.000,-- €
Stadtbonus	= 12.000,-- €
evtl. Starterdarlehen	= <u>10.000,-- €</u>
	= 86.000,-- €

## Welche Konditionen gelten für die Darlehen?

### Zinsen:

In den ersten fünf Jahren	0,5 %
Nach Ablauf von fünf Jahren, bei Einhaltung der Eink.-grenze	0,5 %
bei Überschreitung von mehr als 40 %	3,5 %

Nach Ablauf von 15 Jahren, 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB (mindestens 3,5 %, höchstens 6 %)

Verwaltungskosten: 0,5 % p. a.

## Tilgung der Baudarlehen:

1 % (Neubaumaßnahmen)

2 % (Erwerb vorhandenen Wohnraums)

5 % (Starterdarlehen)

## Wieviel Einkommen muss dem Haushalt für die Lebensführung verbleiben?

Monatlicher Mindestrückbehalt:

Einpersonenhaushalt 740 €

Zweipersonenhaushalt 955 €

f. jede weitere Person zusätzl. 240 €

Die Tragbarkeit der Belastung muss auf Dauer gesichert erscheinen.

### Erforderliche Eigenleistung

15 % der Gesamtkosten, davon mindestens die Hälfte aus eigenen Barmitteln oder dem bereits bezahlten Grundstück

Der vorzeitige Abschluss von Kaufverträgen bzw.  
ein vorzeitiger Baubeginn schließt eine spätere  
Förderung aus!

## Auskunft und Beratung

Die Ansprechpartner/-in der Bewilligungsbehörde sind wie folgt zu erreichen:

Wuppertal-Barmen, Winklerstr. 1,  
1. Obergeschoss

Herr Dietz	Zimmer 118	Tel. 0202/563-60 64
Frau Hartmann	Zimmer 116	Tel. 0202/563-60 62

# Mietwohnraumförderung

2012

## Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen, die über eine ausreichende Bonität verfügen.

## Was wird gefördert?

Gefördert wird der bedarfsorientierte Neubau von

- Miet- und Genossenschaftswohnungen
- zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen
- Mieteinfamilienhäusern

Ebenfalls gefördert werden kann die Neuschaffung von Mietwohnungen durch

- Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden

oder

- durch Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse  
(= Neuschaffung im Bestand).

Es müssen Baukosten inklusive Baunebenkosten von min. 650 Euro je qm Wohnfläche entstehen.

## Gruppenwohnungen

### Ein Wohnangebot

- für ältere, pflegebedürftige Menschen oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf sowie
- für Studenten

## Höhe der Förderung:

Grundpauschale pro qm/Neubau/Mietniveau 3

Einkommensgruppe A 1.250,-- €

Einkommensgruppe B 755,-- €

Für kleinere Wohnung mit einer Fläche von bis zu 62 qm erhöht sich die Förderpauschale um

- 5.000,-- Euro (Einkommensgruppe A)
- 2.000,-- Euro (Einkommensgruppe B)

## Beispiele (Einkommensgruppe A):

Darlehen bei einer 40 qm großen Mietwohnung, die mit einem Aufzug erreichbar ist

= 57.100,-- €

Darlehen bei einer 70 qm großen Mietwohnung, die mit einem Aufzug erreichbar ist, können

= 89.600,-- €

gewährt werden.



## Höhe der Förderung bei Neuschaffung im Bestand (Kosten pro qm mindestens 650,-- €)

Grundpauschale pro qm/Mietniveau 3

Einkommensgruppe A	940,-- €
Einkommensgruppe B	565,-- €

## Darlehensbedingungen:

Zins:	anfänglich	0,5 v.H
VKB:	einmalig laufend	0,4 v.H. 0,5 v.H.
Tilgung:	jährlich	1,0 v.H.



Was ist bei der Miete zu beachten?

Bewilligungsmiete für Wuppertal:

Mieterhaushalte Einkommensgruppe A: 4,85 €

Mieterhaushalte Einkommensgruppe B: 5,95 €

Welche Belegungsbindungen werden begründet?

Einkommensgruppe A:

Wohnungsbesetzungsrecht und Einhaltung der Einkommensgrenzen

Einkommensgruppe B:

Berechtigte Mieter (m. Wohnberechtigungsschein), die die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um bis zu 40 v. H. überschreiten.

## Wie lange bestehen Miet- und Belegungsbindungen?

15 oder 20 Jahre

(nach Wahl des Antragstellers)

### **Darlehenskonditionen nach Ablauf der Belegungsbindungen:**

2 %-Punkte über dem Basiszinssatz  
(gem. § 247 BGB) max. 6 v. H.

## Was ist bei der Planung zu beachten?

- ein angemessene Verhältnis der Wohnfläche zur Raumzahl
- die Barrierefreiheit der Wohnungen (z. B. bodengleiche Duschen)
- Wohn- u. Schlafräume mit einer Mindestgröße von 10 qm
- Rauchwarnmelder
- Primärenergiebedarf – Neubau = EnEV 2009  
Neuschaffung im Bestand = EnEV 2009  
(max. Überschreitung 20 %)
- 1/3 des Grundstücks als Freifläche

## Weitere wichtige Fördervoraussetzungen:

Nicht mehr als 4 Vollgeschosse

Ausnahmen:

Innenstadtbereiche

Angleichung an die First- und Traufhöhe

benachbarter Gebäude

### ■ Erforderliche Eigenleistung:

mindestens 20 % der entstehenden Gesamtkosten

## Auskunft und Beratung

Die Ansprechpartner/-in der Bewilligungsbehörde sind wie folgt zu erreichen:

Wuppertal-Barmen, Winklerstr. 1,  
1. Obergeschoss

Herr Dietz	Zimmer 118	Tel. 0202/563-60 64
Frau Hartmann	Zimmer 116	Tel. 0202/563-60 62