

## **Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnungsbestand für selbstgenutztes Eigentum**

Stand 16.02.2021

**Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen über die NRW.BANK dafür, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten.**

### **Wer ist förderfähig?**

Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die die notwendige Einkommensgrenze einhalten und über eine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügen.

Weitere Fördervoraussetzungen:

- der Wohnraum muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig sein,
- die Wohnungen müssen eine Wohnfläche von min. 35 m<sup>2</sup> haben und
- bei selbst genutztem Wohneigentum muss eine bestimmte Einkommensgrenze eingehalten werden (außer in Stadterneuerungsgebieten).

### **Wird die Einkommensgrenze eingehalten?**

Für eine Förderung kommen nur Haushalte in Betracht, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung nicht übersteigt. Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen.

Die NRW.BANK bietet einen Chancenprüfer – Wohneigentum unter folgendem Link an:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/hilfen-und-anwendungen/chancenpruefer/index.html>

Dort können Sie vorab Ihre Fördermöglichkeiten testen. Zur genauen Einkommensberechnung vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin.

## Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Grundsätzlich sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen förderfähig. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

Förderfähig sind:

- Maßnahmen zur nachhaltigen **Verbesserung der Energieeffizienz**, wie z. B.:
  - Wärmedämmung im und am Gebäude
  - Austausch von Fenstern und Türen
  - Austausch bzw. erstmaliger Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf Basis von Brennwertechnologie, Kraft-Wärme-Koppelung oder Nah-/Fernwärme sowie erneuerbaren Energien

### **Wichtig:**

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

- Maßnahmen zur Verbesserungen im Hinblick auf die Umsetzung der **Barrierefreiheit**, wie z.B.:
  - Barrierefreie Umgestaltung des Bades (z. B. bodengleiche Dusche, Schaffung notwendiger Bewegungsflächen etc.)
  - Einbau neuer, verbreiteter Türen
  - Umbau/Anbau eines barrierefreien Balkons oder einer Terrasse
- **der Umbau von Wohngebäuden.** Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen
  - Wohnraum zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert wird.

- **Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen**, wie z.B.:
  - das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
  - die Installation von Verschattungselementen am Gebäude.
  
- **Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung**, wie z.B.:
  - der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschließlich der Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren
  - der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss
  - der Einbau von intelligenten Messsystemen (iMsy) sowie digitaler Gebäudetechnik (Smart Home)
  - Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt

Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden. Diese sonstigen Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

### **Wie hoch ist das Darlehen?**

Die Förderung erfolgt mit einem Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch bis zu 120.000,- € Darlehen je Eigenheim. Darlehensbeträge unter 5.000,- € werden nicht bewilligt.

### **Tilgungsnachlässe**

Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 20 Prozent des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt. Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard erreicht und beziehungsweise oder erfolgt eine Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen wird der auf das Gesamtdarlehen gewährte Tilgungsnachlass zusätzlich um jeweils 5 Prozentpunkte erhöht. Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom bewilligten Förderdarlehen abgesetzt.

## Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Ein Eigenanteil der Bauherrin oder des Bauherrn ist nicht erforderlich.

## Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zeitraum der Zinsbindung:** wahlweise 20 oder 25 Jahre
- **Zinssatz:** 0,0 % p.a. für die ersten 10 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung, im Anschluss wird das Darlehen marktüblich verzinst
- **Tilgung:** 2 % zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge
- **Verwaltungskostenbeitrag:** laufend 0,5 % p.a.
- **Bearbeitungsgebühr:** einmalig 0,4 % der Darlehenssumme als Verwaltungsgebühr bei der Bewilligungsbehörde, mind. 60,- €
- **Ratenzahlung:** halbjährlich
- **Auszahlung in 2 Raten:**
  - 50 % bei Beginn der Maßnahme
  - 50% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

## Ist die Belastung dauerhaft tragbar?

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die finanzielle Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Die Bewilligungsbehörde muss hier überprüfen, ob die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert erscheint und ob Eigentümerinnen und Eigentümer in der Lage sind, die Belastungen dauerhaft zu tragen.

## Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn zum Beispiel:

- ein vorzeitiger Baubeginn/Vertragsabschluss vor Erteilung der Förderzusage erfolgt ist,
- planungs- oder baurechtliche Voraussetzungen nicht eingehalten werden.

## Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Grundsätzlich gilt, dass vor Erteilung einer Förderzusage nicht mit den Baumaßnahmen begonnen werden darf.

Zum Baubeginn zählt auch der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen. Planungen gelten nicht als Baubeginn.

## **Was ist noch zu beachten?**

Bei selbstgenutztem Wohneigentum dürfen Sie das Förderobjekt für die Dauer der Zinsverbilligung nur selbst bewohnen. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen.

Für Maßnahmen bei Eigentumswohnungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist ein Eigentümerbeschluss erforderlich.

Des Weiteren müssen Sie im Antragsverfahren 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 vorzulegen.

Die Maßnahme soll innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen werden.

## **Wo werden die Fördermittel beantragt?**

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal als Bewilligungsbehörde.

## **Wie werden die Fördermittel beantragt?**

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de).

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

## **Von wem bekommen Sie die Förderzusage?**

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegen genommen hat.

## **Wie geht es weiter?**

Die NRW.BANK leitet die Vertragsunterlagen zu, zahlt die Fördermittel aus und verwaltet das Darlehen.

Wichtiger Hinweis: Diese Informationsbroschüre erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter der E-Mail-Adresse [bauforderung@stadt.wuppertal.de](mailto:bauforderung@stadt.wuppertal.de).

Stadtverwaltung Wuppertal  
Ressort Bauen und Wohnen  
Abteilung Bauförderung und Wohnen  
Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1 (gegenüber Bahnhof Barmen)  
42283 Wuppertal-Barmen

Förderprogramme, Informationsmaterial und benötigte Antragsformulare erhalten Sie auch unter folgenden Internetadressen:

[www.wuppertal.de/bauforderung](http://www.wuppertal.de/bauforderung)

[www.mhkgb.nrw.de](http://www.mhkgb.nrw.de)

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)