

Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Stand 15.02.2023

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 notwendigen Einkommensgrenzen 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 m² haben

Wird die Einkommensgrenze eingehalten?

Für eine Förderung kommen nur Haushalte in Betracht, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) bzw. um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B). 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 wird vor Antragstellung ein Beratungsgespräch mit der Bewilligungsbehörde empfohlen.

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 den technischen Anforderungen entsprechen, 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, (außer auf Öl basierende Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie Nachtstromheizungen). Gasheizungen sind nur förderfähig, wenn sie technisch auf eine künftige Einbindung von Wasserstoff vorbereitet sind („H2 ready“)
 - Die Installation von Photovoltaikanlagen zur mindestens anteiligen Deckung des Energie-Eigenbedarfs

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 Gebäudeenergiegesetzes vom 23. Juni 2021 (GV NRW. S.782) 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
- **Umbau von Wohngebäuden:**

Die Förderung von Maßnahmen setzt voraus, dass durch die Maßnahmen Wohnraum zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert wird.

- **Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen, wie.:**
 - Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftkühlung
 - das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas,
 - Maßnahmen zur dezentralen Versickerung, Rückhaltung oder Nutzung von Regenwasser
 - bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen
 - die Installation von Verschattungselementen am Gebäude

- **Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung, wie:**
 - 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

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Förderung erfolgt mit einem Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch bis zu 200.000,- € Darlehen je Eigenheim.

Darlehensbeträge unter 5.000,- € werden nicht bewilligt.

Tilgungsnachlässe

Auf Antrag wird für das Darlehen ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 25 Prozent für die Einkommensgruppe A und in Höhe von 15 % für die Einkommensgruppe B des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt.

Zusätzlicher Tilgungsnachlass von jeweils 5% bei:

- BEG Standard 85,
- BEG Standard 70,
- BEG Standard 55,

- „Netto-Null“-Standard,
- ökologischer Dämmung,
- 30-jähriger Zweckbindung

Zusätzlicher Tilgungsnachlass bei Schwerbehinderung/Pflegegrad von bis zu 50 % bei Maßnahmen zum Barrieren-Abbau.

Welche Eigenleistung müssen Sie erbringen?

Ein Eigenanteil der Bauherrin oder des Bauherrn ist nicht erforderlich.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

- **Zeitraum der Zinsbindung:** wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre
- **Zinssatz:** 0,0 % p.a. für die ersten 5 Jahre ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % p.a. bis zum Ablauf der Zweckbindung, im Anschluss wird das Darlehen 2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basis-Zinssatz gemäß § 247 BGB 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.

Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn zum Beispiel:

- ein vorzeitiger Baubeginn vor Antragstellung erfolgt ist
- planungs- oder baurechtliche Voraussetzungen nicht eingehalten werden

Wann darf mit den Maßnahmen begonnen werden?

Grundsätzlich gilt, dass vor Antragstellung nicht mit den Baumaßnahmen begonnen werden darf.

Zum Baubeginn zählt nicht der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind. 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 gemäß vorgeschriebenem Vordruck vorzulegen.

Die Maßnahme ist innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Förderzusage abzuschließen.

Wo werden die Fördermittel beantragt?

Bei der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Hofaue 89, 42103 Wuppertal, als Bewilligungsbehörde.

Wie werden die Fördermittel beantragt?

Die für die Beantragung vorgeschriebenen Antragsvordrucke erhalten Sie zum Herunterladen unter www.nrwbank.de.

Vor Antragstellung wird ein Beratungsgespräch bei der Bewilligungsbehörde empfohlen.

Von wem bekommen Sie die Förderzusage?

Von der Bewilligungsbehörde, die den Antrag entgegengenommen 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

baufoerderung@stadt.wuppertal.de.

Stadtverwaltung Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung Bauförderung und Wohnen
Hofaue 89
42103 Wuppertal

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

www.wuppertal.de/baufoerderung

www.mhkbd.nrw.de

www.nrwbank.de