

# NRW MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

## NRW.BANK RL Mod (2023)

Zur Modernisierung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen werden im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie **RL Mod 2023** verschiedene bauliche Maßnahmen **in** und **an bestehenden Mietwohngebäuden** und **zugehörigen Grundstücken**, aber auch **Eigenheimen** und **Eigentumswohnungen** gefördert um:

- **Gebrauchswert erhöhen.**
- **Wohnverhältnisse** dauerhaft **verbessern**
- **Barrieren reduzieren**
- **Energieeffizienz erhöhen**
- **Einbruchschutz verbessern**
- **Wohnraum ändern**
- **Wohnumfeld sicher** und **attraktiv** gestalten

**Genossenschaftswohnungen**, mit deren nutzenden Haushalten (mit Genossenschaftsanteilen), können **auch** gefördert werden. Vermietete **Eigentumswohnungen** sind ebenso förderfähig.

Bei **selbst genutzten Eigentum** ist das **Erweitern** förderwürdig.

Grundsätzlich gilt für vermietete Wohnungen eine **Sozialbindung** (**Mietpreisobergrenzen-** und **Belegungsbindungen**).

Geförderte Mietwohnraum ist für Begünstigte mit **Einkommensobergrenzen (Einkommensgruppe A)** **zweckzubinden**.

Bei **selbst genutzten Eigentum** gilt (Stand: 15.02.2023):

**mögliches Jahreseinkommen (Brutto) z. B.**

- Einkommensgrenze **nicht** übersteigt (**Einkommensgruppe A**) oder 1 Pers. = 33.136 € 4 Pers. (2 Ki.) = 59.668 €
- Einkommensgrenze um **bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B)** 1 Pers. = 45.899 € 4 Pers. (2 Ki.) = 83.043 €

Die **Zweckbindungsdauer** (Belegungs- und Mietbindung) gilt für **20, 25** oder **30** Jahre.

### Verbesserung der Energieeffizienz (4.2)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- **min. EH 100 Standard** (Mietwohnraum)
  - **nicht** bei selbst genutzten Wohneigentum und
  - denkmalgeschützten Gebäuden
- Technische Mindestanforderungen(TMA) einhalten
- Wärmedämmung an der **Außenwände**
- Wärmedämmung der **Kellerdecke** und **erdberührte Außenflächen** beheizter Räume, untersten oder obersten **Geschossdecke** oder des **Daches**
- Einbau **Fenstern, Dachflächenfenstern, Fenster- und Außentüren** (untere Anschläge oder Schwellen **max. 2 cm** hoch)
- Einbau von **Lüftungsanlagen**
- Erstmalige Einbau oder Effizienz-Verbesserung von **Heizungs- und Warmwasseranlagen**
- Installation von **Photovoltaik-Anlagen** zur anteiligen Deckung des **Eigenstrombedarfs** im selbstgenutzten Wohneigentum sowie die Erzeugung von **Mieterstrom** und anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau (auch **Mess- und Zählertechnik**, stationäre elektrische **Batteriespeicher** und erforderliches **Batteriemanagementsystem**)
- Nachweise oder **Energiegutachten**
- **Gasheizungen** nur wenn sie „H2-Ready“ sind

#### Keine Förderung von:

- auf **Öl** basierende **Heizungs- und Warmwasseranlagen**
- **Nachtstromspeicherheizungen**

### Abbau von Barrieren (4.3)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- **Äußere Erschließung** des Grundstücks
- **Zugangs- und Eingangsbereiche**  
Verbesserung der **Auffindbar- und Erreichbarkeit**
- Überwinden von **Differenzstufen** (Eingang und EG) durch z. B.:
  - Rampen, Aufzug, Treppen- oder Plattformlift,
  - oder Nebeneingang umgestalten
- **Innere Erschließung** durch z. B.:
  - **elektrische Türöffner, Orientierungssysteme,**
  - **Orientierungshilfen** (audio, visuell oder taktil)
- Erschließungssysteme für **barrierefreien Zugang** für Mietwohnraum
- **Änderung der Grundrisse** von **Wohn- bzw. Bewegungsflächen**
- **stufenfreie Abstellflächen** schaffen
- Einbau **Türen**:
  - **Durchgangsbreite** erhöhen
  - **Türschwellen** abbauen (max. 2 cm Schwellenhöhe)
- **Barrierefreie Umgestaltung** des **Bades**
- **Barrierefreie Balkone oder Terrassen**
  - vorhandene oder neu (Um- oder Anbau)
  - einschließlich Außen- oder Fenstertüren
- **Barrierefreier Zugang** zum **Wohnraum**
- Untere Anschläge oder Schwellen **max. 2 cm** hoch

#### Hinweis:

Es sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW, Anlage 4.2/3 VV TB NRW zu erfüllen.

### Umbau von Wohngebäuden (4.4)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ **An- oder Ausbau** bzw. **Aufstockung** selbstgenutzter Eigenheime
- ❖ **Zusammenlegen, neuaufteilen** oder **erweitern** von Mietwohnungen
- ❖ Zusätzliche Mietwohnungen durch **Dachgeschoss-Ausbau** oder **Gewerbeflächen-Umnutzung**
- ❖ **Sonstige Instandsetzungen** (z.B. Anstrich der Treppenhäuser) können mitgefördert werden
- ❖ **Nicht** bei **Neuschaffung von Mietwohnungen** durch **Aufstockung, Anbau** oder **Nutzungsänderungen**

### Klimafolgenanpassung (4.5)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ **bauliche Sicherung** des Gebäudes vor **Extremwetterereignissen** und **eindringendem Wasser** bei **Starkregen** oder **Hochwasser**
- ❖ **Bodenentsiegelung** durch Schaffung offener Wasserflächen
- ❖ Installation von **Verschattungselementen**
- ❖ **Dach- und Fassadenbegrünung**
- ❖ **Regenwasserversickerung, -rückhaltung, -nutzung**

### Sicherheit/Digitalisierung (4.6)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ Verbesserung **innere Erschließung**:
  - lange Erschließungsflure auftrennen
  - geteilte Geschosse durch zusätzliches Treppenhaus erschließen
  - Zu- und Eingangsbereiche sowie Kellergeschosse umbauen
- ❖ Einbau von **Sicherheitstechnik** zum Schutz **gegen Einbruch**.
  - **Verriegelung** von Fenstern und Türen
  - Einbau oder Nachrüsten von Türen mit
    - **Türspion** oder
    - **Querriegelschloss**
- ❖ **Beleuchtungssteuerung** am oder im Gebäude durch Bewegungsmelder
- ❖ **Intelligente Gebäudetechnik** (Smart Home)
- ❖ Einbau **intelligente Messsysteme** (iMsy)
- ❖ Empfohlene **Brandschutzmaßnahmen**

### Verbesserung des Wohnumfelds (4.7)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ Neugestaltung der **Eingangsbereiche**: z. B. Portierslogen
- ❖ **Fasadengestaltung**
- ❖ Verbessern oder neugestalten **Wohnumfeldes** z. B.: Quartiers-, Spiel- und Bolzplätze, Bewegungsfelder
- ❖ **Barrierefrei erreichbare Nahmobilitätsangebote** z. B.: Abstellanlagen für (Lasten-) Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen, Ladestationen für E-Mobilität und Carsharing
- ❖ **Lärmschutz-Maßnahmen**
- ❖ Erstellen von **Quartierskonzepten** z. B.:
  - Gemeinschaftsräume
  - Abfallbeseitigungsanlagen

### Sonstige Instandsetzungen (4.8)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ Instandsetzungen, die **nicht** durch die **Modernisierung** verursacht werden
  - ❖ Gleichzeitig mit der Modernisierung gemacht werden
  - ❖ dürfen **nicht** den überwiegenden Teil der gesamten Baumaßnahmenkosten ausmachen

### Innovationsklausel (4.9)

#### Förderfähige Maßnahmen:

- ❖ Erprobung **innovativer Bauprodukte** und **Verfahren**
  - ❖ serielle Modernisierung
  - ❖ Verwendung von Rezyklaten
  - ❖ Baustoffe und Bauprodukte mit geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- ❖ **Pilotprojektförderung** möglich

## FÖRDERKONDITIONEN

- ❖ Darlehen **max. 200.000 €** pro **Wohnung** oder **Eigenheim** (**Bagatellgrenze: 5.000 €**)
- ❖ **Mehrfachförderung** bis zum max. Darlehenshöchstbetrag **möglich**
- ❖ **Zinsfrei** für die **ersten 5 Jahre**, anschließend Verzinsung mit **0,5 %** bis zum **Ablauf der Zweckbindung**
- ❖ nach Zweckbindungsende:
  - ❖ Mietwohnraum: marktübliche Zinsen;
  - ❖ selbstgenutzter Wohneigentum: 2 % über Basiszinssatz nach § 247 BGB
- ❖ **Verwaltungskostenbeitrag** jährlich **0,5 %** (Grundlage: jeweiliges Restkapital)
- ❖ Zinssatz fest für **20** oder **25** Jahre
- ❖ bis zu **100 %** der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- ❖ **Tilgungsnachlass** (muss beantragt werden):

	Modernisierung Mietwohnraum	Selbstgenutzter Wohneigentum	Einkommens- grenze
Tilgungsnachlass	25 %	25 %	A
Tilgungsnachlass		15 %	B
min. EH 85	+ 5 %	+ 5 %	
min. EH 70	+ 5 %	+ 5 %	
min. EH 55	+ 5 %	+ 5 %	
Netto-Null-Standard <sup>*1</sup>	+ 5 %	+ 5 %	
Ökologisches Dämmen <sup>*2</sup>	+ 5 %	+ 5 %	
Zweckbindung 30 Jahre <sup>*3</sup>	+ 5 %	+ 5 %	
max. Tilgungsnachlass	55 %	55 % (A)	A
		45 % (B)	B
Schwerbehinderung oder Pflegegrad Bereich Barriereabbau (Nr. 4.3)	+ 50 %	+ 50 %	

<sup>\*1</sup> = Endenergiebedarf (für Brauchwarmwasser und Heizung) wird vollständig durch erneuerbare Energien (EE – keine Biomasse), die im Gebäude oder Gebäudenah eigenerzeugte wird, gedeckt.  
Ein rechnerischer Nachweis, dass sich die Endenergiemengen, die aus dem Netz bezogen und die eingespeiste bilanziell ausgleichen, ist zu erbringen.

<sup>\*2</sup> = Keine mineralölbasierten Dämmstoffe; mindesten die Außenfassade dämmen; Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig

<sup>\*3</sup> = für Mietwohnraum

## FÖRDERFÄHIG

- ❖ Mietwohnraum mit **wohnungspolitischem** Bedarf
- ❖ nachhaltig an **begünstigten Personenkreis** vermietet werden kann
- ❖ nach Maßnahmendurchführung verfügt der Mietwohnraum über:
  - ❖ **zeitgemäße Wohnqualität**
  - ❖ **energetischen Zustand** und **Zugang zu einem Freisitz** (2.5.1 c: z. B. Terrasse, Veranda, Balkon, Loggia) hat
- ❖ Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von **min. 35 m<sup>2</sup>**.
- ❖ Angemessen ist nach Nummer 8.2 Wohnraumnutzungsbestimmung<sub>(12.12.2009)</sub>: 1 Person 50 m<sup>2</sup>; 2 Personen 65 m<sup>2</sup>
- ❖ Gebäude mit **max. 6 Geschosse**
- ❖ **min. 5 Jahre** bezugsfertig.
- ❖ Modernisierungen an **höhergeschossigen Gebäuden** und (hoch-)verdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre werden **gesondert geprüft**.
- ❖ Unter **Denkmalschutz** stehende Wohngebäude sind auch förderwürdig (Untere Denkmalschutzbehörde beteiligen)

## WICHTIGE HINWEISE

- ❖ Förderanträge **vor** Beginn des Bauvorhabens bei der zuständigen **Bewilligungsbehörde** Ihrer **Stadt** bzw. Ihres **Kreises** stellen.
- ❖ energetischen Anforderungen an das Wohngebäude oder Einzelmaßnahmen sind durch **Ausstellungsberechtigte** für **Energieausweise (§ 88 GEG)** zu bestätigen
- ❖ Maßnahmen zur **Energieeffizienzverbesserung** müssen durch ein **Fachunternehmen des Bauhandwerks** ausgeführt werden.
  - ❖ durch **Fachunternehmererklärung (§ 96 GEG)** belegen
- ❖ **Für Mietwohngebäude** müssen berechnet werden und der Bewilligungsbehörde vorgelegt:
  - ❖ **Primärenergiebedarf,**
  - ❖ **Endenergiebedarf,**
  - ❖ **CO<sub>2</sub>-Emission - vor** und **nach** Modernisierung
  - ❖ **Energiekosteneinsparung**
- ❖ **Ab 15.000 € Darlehn** erfolgt eine **Besichtigung** des Wohnraumes durch die **Bewilligungsbehörde**
- ❖ Hinweise zu den **Einkommensgrenzen** erhalten Sie unter: [www.nrwbank.de/einkommensgrenzen](http://www.nrwbank.de/einkommensgrenzen) und [www.nrwbank.de/chancenprüfer](http://www.nrwbank.de/chancenprüfer)
- ❖ Die **gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln** aus anderen Programmen ist **zulässig**. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten **nicht** übersteigen. **Zuschüsse** anderer Förderprogramme sind **abzuziehen**.



### BEWILLIGUNGSBEHÖRDE

Eine Übersicht der Ämter für Wohnungswesen der Stadt- oder Kreisverwaltungen, erhalten Sie unter:

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

- > Förderprodukte
- > Hilfen & Anwendungen
- > Bewilligungsbehörde

Alle Informationen werden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Verbraucherzentrale NRW übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Bleiben Sie auf dem neuesten Stand mit unserer Übersicht verschiedener Förderprogramme für energiesparende Maßnahmen bei Bestandsgebäuden unter: [www.verbraucherzentrale.nrw/foerderprogramme](http://www.verbraucherzentrale.nrw/foerderprogramme)

Gefördert durch: