

## FÜR EIGENTÜMER

**Diese Förderung ist einkommensabhängig.**

### Wer wird gefördert?

Die Förderung von selbst genutztem Wohnraum wird Eigentümern oder Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

### Maximal mögliches Haushaltsbruttoeinkommen

Für einen 1-Personen-Haushalt	32.906,- €
Für einen 2-Personen-Haushalt	43.437,- €
Alleinerziehend mit 1 Kind	44.593,- €
Alleinerziehend mit 2 Kindern	50.593,- €
3 Personen, davon 1 Kind	49.437,- €
4 Personen, davon 2 Kinder	59.437,- €

### Für alle Haushaltstypen gilt:

Eventuell sind weitere Abzugsbeträge (z. B. wegen hoher Werbungskosten, Freibetrag für Menschen mit Pflegegrad oder Schwerbehinderung\*, Freibetrag für Zwei-Personen-Haushalte) möglich, die ein höheres Einkommen ermöglichen. Für bestimmte Einkünfte (zum Beispiel Renteneinkünfte, Beamtengehälter) gelten abweichende Werte. Zur Ermittlung Ihrer persönlichen Einkommensgrenze beraten wir Sie gerne.

\* Grad der Behinderung (GdB) ab 50 erforderlich. Beim Zweipersonenhaushalt mindestens eine Person mit GdB ab 50.

### Zweckbindung

Das geförderte Eigentum muss grundsätzlich für die Zeit der Zinsverbilligung (20 oder 25 Jahre) vom Antragsteller oder seinen Angehörigen selbst genutzt werden. Die Zweckbindung endet bei planmäßiger oder außerplanmäßiger Rückzahlung des Förderdarlehens.

## FÜR VERMIETER

**Es bestehen Mietpreis- und Belegungsbindungen**

### Wer wird gefördert?

Die Förderung wird Eigentümern oder Erbbauberechtigten von Mietwohnungen mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

### Welche Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen?

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt wahlweise 20 oder 25 Jahre.

Die geförderte Wohnung darf bei Neuvermietung in diesem Zeitraum nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Bei der Festsetzung der Bewilligungsmiete sind die soziale Verträglichkeit der Miete und der tatsächliche Wohnwert nach der Modernisierung angemessen zu berücksichtigen.

### ■ Bisher nicht preisgebundener Wohnraum:

Die Miete nach der Modernisierung setzt sich höchstens zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor der Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 BGB mit einer Mietobergrenze von max. 5,90 € / m<sup>2</sup>, zzgl. einfacher Energiekostensparnis von max. 0,60 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### ■ Bereits vor der Modernisierung preisgebundener Wohnraum:

Es sind die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gemäß Wohnungsbindungsgesetz, der Zweiten Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung zu beachten (Kostenmietrecht).

## WEITERE INFORMATIONEN

**Wann kann der Baubeginn erfolgen?**  
Mit den Bauarbeiten darf nicht vor Erteilung einer Förderzusage begonnen werden.

Wer sind Ihre Ansprechpartner/innen?

Andreas Arf (förderrechtliche Fragen bei Mietwohnungen)  
Tel.: 02541 / 18-6400  
E-Mail: andreas.arf@kreis-coesfeld.de

Julia Woltering (förderrechtliche Fragen bei Eigentum)  
Tel.: 02541 / 18-6402  
E-Mail: julia.woltering@kreis-coesfeld.de

Bernardette Kämer (technische Fragen)  
Tel. 02541 / 18-6404  
E-Mail: bernardette.kaemer@kreis-coesfeld.de

Bei Maßnahmen nach Ziffer 2 ist für technische Fragen Frau Annette Manai-Joswowitz (Tel. 02541 / 18-6405, E-Mail: annette.manai-joswowitz@kreis-coesfeld.de, zuständige Ansprechpartnerin).

Internet:  
[www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)  
(Rubrik: Serviceportal, Anliegen: Darlehen für die Modernisierung von Wohnraum)

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

Antragsvordrucke können auf der Seite der NRW.BANK heruntergeladen werden.

**Kreis Coesfeld - Der Landrat**  
Abt. Bauen und Wohnen  
Wohnraumförderung  
Friedrich-Ebert-Str. 7  
48653 Coesfeld  
Tel. 02541 / 18-0  
Fax 02541 / 18-9999

© Kreis Coesfeld, Februar 2022  
Foto: maho-stock.adobe.com / marcus\_hofmann-stock.adobe.com

Haftungsausschluss:  
Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Kreis Coesfeld keine Gewähr.

[kreis-coesfeld.de](http://kreis-coesfeld.de)

# WOHNRAUM FÖRDERN.

## Modernisierungsförderung



Wohnraumförderung  
im Kreis Coesfeld  
(Förderjahr 2022)

## WAS IST ZU BEACHTEN?

- Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnraum der
  - a) im Land NRW gelegen ist,
  - b) zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mehr als 5 Jahren bezugsfertig ist,
  - c) je Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 35 m<sup>2</sup> aufweist und
  - d) die weiteren Vorgaben der Richtlinie erfüllt.
- Gefördert werden verschiedene bauliche Maßnahmen (siehe Ziffern 1. - 7.)
- Über die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist grundsätzlich ein Nachweis zu erbringen.
- Nach Fertigstellung der Maßnahmen sind die Kosten nachzuweisen!

## WIE WIRD GEFÖRDERT?

Darlehenshöhe:

100 % der förderfähigen Baukosten

- max. 150.000,- € pro Wohnung oder Eigenheim -

Darlehensbeträge unter 5.000,- € werden nicht bewilligt!

## WIE SIND DIE DARLEHENSKONDITIONEN?

**Tilgungsnachlass: bis zu 50 %**

### Zinsen:

- 0,0 % für die ersten 15 Jahre, danach
- 0,5 % bis zum Ablauf der Zweckbindung
- danach marktübliche Verzinsung

### Tilgung:

2,0 % pro Jahr, unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge

### Verwaltungskostenbeitrag:

0,5 % pro Jahr, berechnet vom jeweiligen Restkapital, halbjährlich zu zahlen

## VERWALTUNGSgebÜHR

Für die Förderzusage erhebt der Kreis Coesfeld einmalig eine Gebühr von 0,4 % des Förderdarlehens (Mindestgebühr 60 €).

## FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

### 1. VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Insbesondere im Gebäudebestand ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Treibhausgasemissionen zu mindern und so einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Verringerung zu leisten, z. B. durch

- Maßnahmen zur Wärmedämmung
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung von Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Einbau von Lüftungsanlagen oder Fenstern und Fenstertüren oder Dachflächenfenstern
- Installation von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom oder zur anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau

#### Was ist zu beachten?

- Bei Mietwohnungen ist der Primärenergiebedarf, der Endenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Zustand des Gebäudes vor und nach der Modernisierung zu berechnen und der Bewilligungsbehörde mit der Berechnung der Energiekosteneinsparung vorzulegen.
- Die Baumaßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen.
- Die Maßnahmen sollen mindestens zum Erreichen des BEG Standards „Effizienzhaus 100“ führen (gilt nur für Mietwohnungen). Die Einhaltung ist durch eine Unternehmererklärung nachzuweisen.

#### BESONDERHEIT BEIM TILGUNGSNACHLASS:

Der Tilgungsnachlass beträgt für alle Maßnahmen im Regelfall 25 % und kann ggf. jeweils um 5 Prozentpunkte erhöht werden, wenn

- ein überdurchschnittlicher energetischer Standard (mind. BEG-Standard Effizienzhaus 85) erreicht wird und/oder
- bei der geförderten Wärmedämmung mindestens die Außenfassade gedämmt wird und ausschließlich ökologische Dämmstoffe eingesetzt werden, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ oder nach dem „natureplus“-Standard zertifiziert sind.

Bei Anpassung von Wohnraum an den konkreten, individuellen Bedarf von schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen nach Ziffer 4.3 (Nr. 2 des Flyers) beträgt der Tilgungsnachlass 50 % auf das diese Maßnahme betreffende Darlehen.

### 2. REDUZIERUNG VON BARRIEREN IM BESTAND

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Es werden Maßnahmen gefördert, die dazu beitragen, eine weitgehende Reduzierung von Barrieren, Stufen und Schwellen zu erreichen und die Auffindbarkeit und die Erkennbarkeit durch Orientierungshilfen zu verbessern, z. B.:

- Barrierereduzierung bzw. barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung
- Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche
- Anpassung von Sanitärräumen (mindestens der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes)
- Einbau neuer, verbreiteter Türen (Innentüren, Wohnungsabschlusstüren) sowie Balkontüren, um Türschwellen abzubauen

### 3. UMBAU VON WOHNGEBÄUDEN

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Durch die Maßnahmen muss zusätzlicher Mietwohnraum in bestehenden Wohngebäuden durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Gewerberäumen geschaffen werden oder es muss Wohnraum zusammengelegt, neuaufgeteilt oder erweitert werden. Förderfähige Maßnahmen sind z. B.:

- das Erweitern von Eigenheimen durch Aus- oder Anbau bzw. Aufstockung
- das Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen

### 4. ANPASSUNGSMASSNAHMEN AN KLIMAFOLGEN

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Um Gebäudebestände und Wohnumfelder an die Folgen des Klimawandels anzupassen, werden Maßnahmen unterstützt, die zu

einer erhöhten Resilienz von Wohnraum gegen ebensolche Veränderungen beitragen, z. B. durch

- Maßnahmen zur Bodenentsiegelung und das Schaffen von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück
- das Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- die Installation von Verschattungselementen an Gebäuden

### 5. VERBESSERUNG DES SICHERHEITSEMPFINDENS UND MASSNAHMEN ZUR DIGITALISIERUNG

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Förderfähige Maßnahmen sind z. B.

- der Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch
- der Einbau oder das Nachrüsten von Türen mit Türspion oder Querriegelschloss
- das Verbessern der Belichtung am und im Gebäude zum Beispiel durch Bewegungsmelder
- Maßnahmen, die ein Brandschutzgutachten empfiehlt

### 6. VERBESSERUNG DES WOHNUMFELDES

#### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wird häufig das Wohnumfeld in den Fokus genommen, um dieses einer zeitgemäßen Gestaltung zuzuführen, Barrieren abzubauen und insgesamt im Wert zu steigern. Dies kann z. B. durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Erstellung von Quartiersplätzen, Spielplätzen, Bolzplätzen und Bewegungsfelder für Mietwohnungen
- Verbessern oder Schaffung von alternativen, barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Mieterinnen und Mieter (z. B. Abstellanlagen für Fahrräder, Ladestationen für Elektromobilität)

### 7. SONSTIGE INSTANDSETZUNGEN

Gefördert werden auch Instandsetzungen, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, soweit sie nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.