

# MERKBLATT MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG.



## Darlehen der NRW.BANK zur Förderung der Modernisierung

### Gesetzliche Grundlagen:

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025)

### Was wird gefördert?

Das Land NRW fördert die Modernisierung von Wohnraum in NRW. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden (Mietwohnraum, Eigenheim und Eigentumswohnungen) und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld).

### In welcher Höhe wird das Darlehen gewährt?

- bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten einschl. Instandsetzungsanteil
- maximal bis zu **220.000 €** pro Wohnung / Eigenheim.

Darlehensbeträge unter 5.000,00 € je Wohnung / Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

### Wie sind die Darlehenskonditionen?

Zinssatz:	0,0 % in den ersten 5 Jahren ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % bis zum Ablauf der Zweckbindung, danach Mietwohnraum: marktübliche Verzinsung, Eigenheime: 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, jeweils nach weiteren 10 Jahren Verzinsung auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes
Zinsbindung:	wahlweise 25* oder 30 Jahre nach Fertigstellung (* nur bei Mietwohnungen)
Tilgung:	2,0 % p.a. (außerplanmäßige Tilgungen sind nach 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit möglich)
Verwaltungskostenbeitrag NRW.BANK:	0,5 % p.a. ab dem dritten Jahr nach Leistungsbeginn, berechnet vom jeweiligen Restkapital
Auszahlung	100 % in folgenden Raten: 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis, 30 % bei Maßnahmenbeginn, 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen, 20 % nach Prüfung des Kostennachweises
Gebühr Kreis Coesfeld:	einmalig 0,4 % des bewilligten Darlehens (Mindestgebühr 60,00 €)

Je nach Bindungsdauer und Erreichen der Standards BEG-Effizienzhaus kann auf Antrag ein anteiliger

**Tilgungsnachlass von 15 % (EK-Grp. B) bzw. 25 % (EK-Grp. A) bis zu 45 % bzw. bis zu 55 %**

des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden.

## Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Gefördert werden die tatsächlich entstandenen Bau- und Baunebenkosten für Modernisierungsmaßnahmen, durch die

- der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (beispielsweise durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als 10 Stellplätzen oder nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs),
- Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird,
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird,
- Wohnraum durch Um-, Aus- oder Anbau neu geschaffen wird.

Die technischen und qualitativen Anforderungen können den Ziffern 4.4 der FRL öff Wohnen NRW 2025 entnommen werden.

Beispielhaft sind hier zu nennen:

- Maßnahmen zur **Verbesserung der Energieeffizienz** wie z. B.
  - Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume, der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches
  - Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren sowie der Einbau von Lüftungsanlagen (Türschwellen bis 2 cm Höhe),
  - der erstmalige Einbau oder das Verbessern der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen
  - Errichtung von PV-Anlagen einschl. Speichertechnik sofern keine Volleinspeisung erfolgt

Die Baumaßnahmen sind durch ein Fachunternehmen durchzuführen. Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen gem. Ziffer 4.4.4 FRL öff Wohnen NRW 2025 ist durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise nach § 88 GEG zu bestätigen, für Einzelmaßnahmen kann dies ggf. durch die Bewilligungsbehörde erfolgen. **Nicht gefördert werden** Nachtstromspeicherheizungen und die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln. Hybride Heizungsanlagen sind nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind.

- Maßnahmen für ein **Mehr an Barrierefreiheit** durch nachhaltige Reduzierung von Barrieren, die der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) entsprechen, z. B.
  - Reduzierung von Barrieren bzw. barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück
  - Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Zugangs- und Eingangsbereiche
  - das Überwinden von Differenzstufen, z. B. zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung
  - Änderung der Grundrisse, um barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu erhalten
  - Anpassung von Sanitärräumen nach den Vorschriften des Baurechts, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes
- Maßnahmen zur **Änderung und Erweiterung von Wohnraum** durch **Umbau von Wohngebäuden**

- Maßnahmen zur **Anpassung an Klimafolgen**, z. B.
  - Dach und Hausfassadenbegrünung.
  - Installation von Verschattungselementen am Gebäude.
- Maßnahmen zur **Verbesserung des Sicherheitsempfindens** und zur **Digitalisierung**, z. B.
  - Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschl. Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren.
- Maßnahmen zur **Verbesserung des Wohnumfelds im Mietwohnraum**, z. B.
  - Verbessern oder Neugestalten von Quartiersplätzen, Spielplätzen, Bolzplätzen.
  - Verbesserung oder Schaffung von alternativen barrierefrei erreichbaren Nahmobilitätsangeboten für die Hausgemeinschaft (Mietwohnungen) auf dem Baugrundstück (z.B. Abstellanlagen für (Lasten-) Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen).
  - bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm.
- **Sonstige Instandsetzungen**, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, sind förderfähig, sofern sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und weniger als 50 % der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen. Ebenfalls förderfähig sind Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die geförderten Maßnahmen verursacht werden und Gutachten, Konzepte, z. B. Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

#### Welche Grundvoraussetzungen sind zu erfüllen?

- Der in NRW liegende Wohnraum ist nicht durch Immissionen erheblich beeinträchtigt.
- Der Wohnraum lässt gesunde Wohnverhältnisse erwarten.
- Die Finanzierung der Gesamtkosten erscheint gesichert.
- Bei Mietwohnungen:  
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. 6,50 € (\*7,25 €) / m<sup>2</sup>, zzgl. einfacher Energiekostensparnis von max. 0,60 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (BEG-Standard Effizienzhaus 100); zzgl. je 0,10 € / m<sup>2</sup> bei Erreichen des BEG-Standard Effizienzhaus 85, 70 oder 55 und bis zu 1 € / m<sup>2</sup> bei Erreichen des „Netto-Null-Standard“. Neben der Förderung für Haushalte der Einkommensgruppe A werden auch Haushalte der Einkommensgruppe B gefördert. Hier ist eine Mietobergrenze von 7,55 € (\*8,40 €) / m<sup>2</sup> zulässig. (\* = Mietniveau 4 = Havixbeck)

#### Bei selbstgenutztem Wohneigentum:

Die Förderung von selbst genutztem Wohnraum wird Eigentümern oder Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten (EK-Grp. A) bzw. um bis zu 40 % überschreiten (EK-Grp. B).

#### Können Selbsthilfeleistungen durchgeführt werden?

Grundsätzlich gilt, dass alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld) förderfähig sind, sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen. Dabei müssen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung von Fachunternehmen ausgeführt werden. Selbsthilfeleistungen können, sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen, im üblichen Rahmen erbracht werden. Anrechenbar sind dabei aber lediglich die Kosten für Material.

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Ja! – Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahme ist zulässig. Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung in Abzug zu bringen. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

### Welcher energetische Standard muss erreicht werden?

Die Förderung von energetischen Maßnahmen haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des Standards „Effizienzhaus 100“ nach der Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) zu führen. Dies gilt nicht für Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Energetische Einzelmaßnahmen sind förderfähig, wenn sie den Anforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) entsprechen.

### Welche Zweckbindungen sind zu beachten?

- **Selbst genutztes Wohneigentum:**

Die Förderobjekte sind von den Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung). Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsbindung (30 Jahre). Wird das Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung.

- **Mietwohnungen:**

Für die Dauer der Zweckbindung (25 oder 30 Jahre) darf die geförderte Wohnung bei Neuvermietung nur an Personen mit gültigem Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Es besteht ein allgemeines Belegungsrecht zugunsten der Zuständigen Stelle. Freiwerdende Wohnungen sind der Zuständigen Stelle anzuzeigen. Die Höhe der zulässigen Miete wird in der Förderzusage festgelegt. Während der Dauer der Zweckbindung darf die Miete jährlich höchstens um 2 Prozent erhöht werden (Ausnahme: Objekte für die das Kostenmietrecht noch gilt). Näheres regelt die Ziffer 4.3.2 der FRL öff Wohnen NRW 2025.

### Wann kann der Baubeginn erfolgen?

Mit den Bauvorhaben darf grundsätzlich nicht vor Erteilung einer Förderzusage begonnen werden. Auf Antrag kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden. Mit den Bauvorhaben in Eigenheimen darf vor der Antragstellung nicht begonnen werden. Eine vorherige Beratung wird dringend empfohlen.

### Wo sind weitere Informationen und die Antragsformulare zu finden?

Im Internet unter:

- [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de):  
Serviceportal - „Darlehen zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW“
- [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)
- [www.mhkbd.nrw.de](http://www.mhkbd.nrw.de)

## Wer bewilligt das Darlehen?

Für Wohnungen, die sich im Kreisgebiet Coesfeld befinden, wird das Darlehen vom Kreis Coesfeld bewilligt. Die anschließende Darlehensauszahlung sowie die Darlehensverwaltung erfolgen dann durch die NRW.BANK in Münster.

### Anschrift der Bewilligungsbehörde:

Kreis Coesfeld  
Der Landrat  
63 – Bauen und Wohnen  
Friedrich-Ebert-Str. 7  
48653 Coesfeld

## Wie erfolgt die Beantragung eines Förderdarlehens?

- Gern kann zunächst ein unverbindliches Beratungsgespräch durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gespräches kann unter anderem geklärt werden, ob die Einkommensgrenze eingehalten wird (bei selbst genutztem Wohneigentum).
- Vor Antragstellung müssen die Kosten ermittelt werden (Kostenvoranschläge der Firmen oder Kostenschätzungen eines Architekten).  
Bei den Formalitäten sind Ihnen die nachfolgenden Ansprechpartner behilflich.

## Wer sind Ihre Ansprechpartner?

- Fabian Erben (bei Wohneigentum)  
Telefon: 02541/18-6407  
E-Mail: [fabian.erben@kreis-coesfeld.de](mailto:fabian.erben@kreis-coesfeld.de)
- Svea Löchtefeld (bei Mietwohnungen)  
Telefon: 02541 / 18-6400  
E-Mail: [svea.loechtefeld@kreis-coesfeld.de](mailto:svea.loechtefeld@kreis-coesfeld.de)
- Bernardette Kämer (zuständig für technische Fragen ausgenommen Maßnahmen gem. Ziffer 4.4.5.2 FRL öff Wohnen NRW 2025 – Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit)  
Telefon: 02541 / 18-6404  
E-Mail: [bernardette.kaemer@kreis-coesfeld.de](mailto:bernardette.kaemer@kreis-coesfeld.de)
- Annette Manai-Joswowitz (zuständig für technische Fragen bei Maßnahmen gem. Ziffer 4.4.5.2 FRL öff Wohnen NRW 2025 – Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit)  
Telefon: 02541 / 18-6405  
E-Mail: [annette.manai-joswowitz@kreis-coesfeld.de](mailto:annette.manai-joswowitz@kreis-coesfeld.de)

### Haftungsausschluss:

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Kreis Coesfeld keine Gewähr.