

Was wird gefördert?

Das Land NRW unterstützt Sie mit zinsgünstigen Darlehen bei der Modernisierung in bestehenden

- Miet- und Genossenschaftswohnungen
 - Eigenheimen und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen
- Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze
- a) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
 - b) bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B)

Ziel dieser Modernisierungsförderung ist es, den Gebrauchswert des Wohnraumes (z.B. durch Verbesserung der Barrierefreiheit, Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens, Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur, Leerrohrverkabelung für Elektromobilität) nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser zu bewirken.

Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung. Sonstige Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

Sofern Sie die Verbesserung der Energieeffizienz Ihres Wohngebäudes anstreben, ist folgendes zu beachten:

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie haben bei Mietwohnungsgebäuden mindestens zum Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 100 zu führen. Dies gilt nicht für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum sowie für denkmalgeschützte Gebäude. Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen.

Wie hoch ist das Darlehen?

Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Höhe der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten und kann bis zu max. 220.000 € pro Wohnung oder Eigenheim betragen. Darlehen unter 5.000 Euro werden nicht bewilligt.

Konditionen (jährlich):

- Zinsen:
Während der ersten 5 Jahre der Laufzeit wird das Darlehen zinsfrei gewährt. Danach beträgt der Zins

jährlich 0,5 % bis zum Ende der gewählten Laufzeit von 25 oder 30 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme. Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

- Tilgung:
2 % zuzüglich ersparter Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge,
- auf Antrag kann bei Einkommensgruppe A ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 25 % des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden. Bei Einkommensgruppe B beträgt der Tilgungsnachlass 15 %.
Je weitere 5 % Tilgungsnachlass können beantragt werden bei Erreichen des BEG-Standards Effizienzhaus 85, 70 oder 55 sowie des Netto-Null-Standards und/oder für ökologisches Dämmen. Bei Abbau von Barrieren aufgrund eines konkreten, individuellen Bedarfs von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen wird ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 % gewährt. Bei der Förderung von Mietwohnraum wird ein um 5 % erhöhter Tilgungsnachlass gewährt, wenn eine Zweckbindung von 30 Jahren begründet wird.
- Die laufenden Kosten werden dann von der reduzierten Darlehenssumme berechnet.
- Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % p.a. Als befristete Maßnahme erhebt die NRW.Bank den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn.

Wann wird das Darlehen ausgezahlt?

Die bewilligten Darlehen werden in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis,
- 30 % bei Maßnahmenbeginn,
- 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen und
- 20 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

Welche Eigenleistung muss ich erbringen?

Eine Eigenleistung wird grundsätzlich nicht gefordert.

Ausnahme bei selbstgenutztem Wohneigentum:

Verfügt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger über verwertbares Vermögen ist dieses vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen, wenn die Gesamtkosten mehr als 30.000,00 € betragen. Unberücksichtigt bleibt dabei verwertbares Vermögen bis zu einem Betrag von:

- a) 40.000 € für einen 1-Personen-Haushalt,
- b) 55.000 € für einen 2-Personen-Haushalt und
- c) 15.000 € für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Wann kann ich mit der Modernisierung beginnen?

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

Bei selbstgenutztem Wohneigentum ist es ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn (hier: Baubeginn) gestellt wird.

Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung aus der Baumaßnahme nicht Ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet.

Die NRW.Bank bzw. die Bewilligungsbehörde muss hier u.a. überprüfen, ob die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert erscheint und ob Sie in der Lage sind, die Belastungen dauerhaft zu tragen.

Selbstgenutztes Wohneigentum: Nach Abzug der Belastung einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen vom Nettoeinkommen sollen zum Lebensunterhalt monatlich verbleiben (Mindestrückbehalt):

- 970 Euro für einen Einpersonenhaushalt
- 1.240 Euro für einen Zweipersonenhaushalt
- 320 Euro für jede weitere Person.

Zum Einkommen zählen auch das Kindergeld und ein voraussichtlicher Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz. Laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, sowie evtl. Steuervorteile aus dem zu fördernden Wohneigentum werden nicht als Einkommen angerechnet.

Wann ist eine Förderung ausgeschlossen?

Eine Förderung ist nicht möglich, z.B. wenn

- ein vorzeitiger Baubeginn erfolgt ist,
- Mängel oder Mängel gem. § 177 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
- planungs- oder baurechtliche Voraussetzungen nicht eingehalten werden,
- im Falle des Ausschlusses der Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bei offensichtlicher Nichtrechtfertigung (Nr. 3.4.3 Sätze 2 und 3 Ziffer 2 FRL öff Wohnen NRW 2024..
- die vor der Förderzusage vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) den Wert des Baugrundstücks

und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 30.000 Euro beträgt.,

- an bestehenden Mietwohnungen die am Baugrundstück vor der Durchführung der Maßnahme dinglich gesicherten Verbindlichkeiten (Darlehensrestschuld) 80 % des Werts des Baugrundstücks einschließlich der verwendeten Gebäudeteile überschreiten. Dies gilt nicht, wenn das beantragte Förderdarlehen weniger als 100.000 Euro beträgt.

Was ist noch zu beachten?

- Eine Kombination mit weiteren wohnungswirtschaftlichen Förderprogrammen ist möglich.
- Bei selbstgenutztem Wohneigentum ist das Förderobjekt von den Fördermittelempfängenden für die Dauer der gewählten Laufzeit zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen, Zwecken, dient. Für eine untergeordnete Wohnung im Einfamilienhaus (Einliegerwohnung) werden keine Zweckbindungen vereinbart, auch dann nicht, wenn die Wohnung vermietet wird.
- Bei Mietwohnungen darf die geförderte Wohnung für die Dauer der gewählten Zinsverbilligung bei einer Neuvermietung nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Mietobergrenzen sind zu beachten.
- Im Antragsverfahren müssen Sie die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme durch Kostenvorschläge oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung (z.B. von einem Architekten) oder Gutachten zu belegen.
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis in Form einer summarischen Kostenaufstellung vorzulegen.

Haben Sie Interesse?

Dann wenden Sie sich bitte zunächst telefonisch an folgende Ansprechpartnerinnen:

- Frau Thissen
Zimmer 2.467, Telefon 02821 / 85-515
- Frau Venmanns-Strack
Zimmer 2.468, Telefon 02821 / 85-223

Bei Fragen zu den bautechnischen und energetischen Voraussetzungen wenden Sie sich bitte an:

- Frau Kerst
Zimmer 2.463, Telefon 02821 / 85-218

Kreis Kleve
Der Landrat
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-0
www.kreis-kleve.de

Stand 03/2024



Modernisierung

Fördermöglichkeiten im Wohnungsbestand

im

Kreis Kleve



Kreis
Kleve
... mehr als niederrhein

www.kreis-kleve.de