

Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum

Ziel

Bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück.

Antragsberechtigt

Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die über eine ausreichende Kreditwürdigkeit verfügen.

Gefördert werden

Förderfähig sind alle baulichen Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück (Wohnumfeld). Die Förderung unterstützt schwerpunktmäßig Modernisierungen, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen
- dem Klimaschutz dienen
- den Einbruchschutz verbessern
- bestehenden Wohnraum um einzelne Räume erweitern und
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Gesamtkosten ausmachen.

Art und Höhe der Förderung

- Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten; höchstens 150.000 € je Wohnung und kann bis zur Darlehenshöchstgrenze mehrfach in Anspruch genommen werden.
- Darlehensbeträge unter 5.000 € je Wohnung werden nicht bewilligt.
- Auf Antrag kann ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) in Höhe von 25 % des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden.
- Eine Erhöhung des Tilgungsnachlasses um je 5% ist bei einem überdurchschnittliche Energiestandard oder Wärmedämmung mit ökologischen Dämmstoffen erreichbar
- Bei Anpassung an den konkreten, individuellen Bedarf von Schwerbehinderten oder Pflegebedürftigen ist ein Tilgungsnachlass von bis zu 50% möglich
- Tilgungsnachlässe sind in der Regel zu versteuern

Darlehenskonditionen

Zinsen:

Zeitraum der Zinsbindung ist wahlweise 20 oder 25 Jahre. Das Darlehen wird für die ersten 15 Jahre der Laufzeit zinsfrei gewährt. Danach beträgt der Zins bis zum Ablauf der Zinsbindung jährlich 0,5 %. Nach Ablauf der Zinsbindung wird das Darlehen marktüblich verzinst

Tilgung:

Das Darlehen ist jährlich mit 2 %, unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen, zu tilgen.

Verwaltungskostenbeitrag:

Es wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% vom jeweiligen Restkapital erhoben.

Grundbuch:

Die nachrangige Sicherung des Darlehens im Grundbuch erfolgt in Höhe der Restschuld (Nominaldarlehen abzüglich Tilgungsnachlass).

Fremdmittel:

Zinsbindung von mindestens 10 Jahren, Mindesttilgung von 1%

Auszahlung:

Für Darlehen bis 15.000 € in zwei Raten:

- 50% bei Beginn der Maßnahme
- 50% nach Fertigstellung und Prüfung des Kostennachweises

Für Darlehen über 15.000 € in drei Raten:

- 25% bei Beginn der Maßnahme
- 55% nach Fertigstellung
- 20% nach Prüfung des Kostennachweises

Wesentliche Bedingungen

- Der Wohnraum muss zur Antragsstellung seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig sein.
- Die Gebäude dürfen nicht mehr als sechs Vollgeschosse aufweisen. Für höhergeschossige Gebäude und Großsiedlungen gelten besondere Anforderungen.
- Mit der Bauausführung darf nicht begonnen werden, es sei denn die Stadt Köln stimmt dem vorzeitigen Beginn der Maßnahme zu.
- Für die Dauer der Zinsverbilligung, wahlweise 20 oder 25 Jahre, ist eine Mietpreis- und Belegungsbindung einzuhalten.
- Die Höhe der Miete wird im Bewilligungsbescheid festgelegt und richtet sich danach ob für die Wohnungen bereits eine Mietpreisbindung vorliegt
- Mieterhöhungen sind in Höhe von 1,5% bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit möglich.

Weitere Fördervoraussetzungen entnehmen Sie bitte der Modernisierungsrichtlinie.

Rechtliche Grundlagen

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL MOD 2022).

Information und Beratung

Amt für Wohnungswesen, Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Ansprechpartner*in für technische Fragen: 0221-221-24287

Ansprechpartner*in für alle anderen Fragen: 0221-221-22166

Weitere Informationsquellen

NRW.BANK; Bereich Wohnraumförderung siehe <http://www.nrwbank.de>

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW
siehe <http://www.mhkbq.nrw>