

Wohnraumförderung



Modernisierung (Mietniveau M4)

FRL-öffentl.Wohnen.Nrw- 2025 /Nr.4

Ziel	Vorhandene Wohngebäude modernisieren, einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele (CO ₂ -Verringerung) leisten, Energiekosten zu senken und bauliche Barrieren zu reduzieren umso ein attraktives Wohnen in zeitgemäßer Wohnqualität zu ermöglichen.
Antragsberechtigt	Investor*innen / Bauherren mit erforderlicher Eignung / Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit/ Inhaber von selbstgenutztem Wohneigentum
Gefördert werden	<ul style="list-style-type: none">• Alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück.• Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die 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.• Modernisierung ist in den Kategorien der „FRL öffentl.Wohnen NRW 2025“ Nr.2,3,5,6,7 mit unterschiedlichen Fördervarianten möglich• Die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nummer 4.4.5 Satz 1 Ziffer 5) wird gefördert :<ol style="list-style-type: none">1. zur Erweiterung von Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung,2. zum Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen oder3. zum Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume.Die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden sind nach Nummer 2.1 zu fördern.
Höhe der Förderung	Bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Baukosten- und Baunebenkosten, mind. 5.000 € max. 220.000 € pro Wohnung / Eigenheim
Miete	Max. 7,25 € / qm / Zulässige Mieterhöhung: 2,0 % jährlich (jeweils berechnet von der Bewilligungsmiete) Für Wohnraum, der nach Modernisierung dem BEG Effizienzhaus 85, 70 oder 55 Standard entspricht, kann bei entsprechender Energiekosteneinsparung eine Überschreitung der Bewilligungsmiete um jeweils weitere 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zugelassen werden. Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 4.5.4.2.1 Sätze 2 bis 4 erfüllt.
Belegungsbindung	wahlweise 25 Jahre oder 30 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung

Darlehensbedingungen

- 0,0 % Zinsen für die Dauer von 5 Jahren, danach 0,5 % Zinsen bis zum Zweckbindungsende; danach marktübliche Verzinsung
- 2 % Tilgung
- 0,5 % laufender Verwaltungskostenbeitrag (auf Restvaluta)
- 15 % – 55% Tilgungsnachlass auf Darlehen / je nach Einkommensgruppe, Energieeffizienzstandard Zeitraum der Zweckbindung und Wärmedämmung mit ausschließlichen ökologischen Dämmstoffen

Wesentliche Bedingungen

- Bau- oder Erbbaugrundstück mit mindestens 75 Jahren Erbbaurechtslaufzeit
- Wohnraum seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig
- Jede Wohnung mindestens 35 qm aufweist
- Bei höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen ist eine zusätzliche Qualifizierung beim zuständigen Ministerium erforderlich
- kein Baubeginn und keine Auftragsvergabe vor Förderzusage
- Öffentlich-geförderter Mietwohnraum ist für Begünstigten nach Nummer 2.2 zweckzubinden. Für die Zweckbindung von öffentlich-gefördertem Wohnraum zur Selbstnutzung ist Nummer 3.2 anzuwenden.
- Darüber hinaus hat der öffentlich-gefördert modernisierte Mietwohnraum nach Durchführung der Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufzuweisen. Soweit nicht vorhanden und technisch sowie rechtlich möglich, ist die Wohnung mit einem Freisitz zu versehen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind durch Fachunternehmen durchzuführen. Sie haben bei Mietwohngebäuden mindestens zum Erreichen des BEG Effizienzhaus 100 Standard zu führen. Bei Mietwohngebäuden, die eingetragene Baudenkmäler sind oder im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung liegen, soll der BEG Effizienzhaus Denkmal Standard erreicht werden. Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen.
- Nicht förderfähig ist die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie; dies gilt auch für Nachstromspeicherheizungen. Hybride Heizungsanlagen sind nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind.

Durch die Modernisierung soll ein Einklang zwischen Wohnqualität, wohnungswirtschaftlicher Rentabilität und sozialer Tragbarkeit der Wohnkosten entstehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Bewohner*innen von der Modernisierung profitieren und nicht als Folge der Modernisierung wegen des Anstieges der Wohnkosten verdrängt werden.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)
Förderrichtlinie öffentlicher Wohnraum Nrw 2025



Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
wohnraumfoerderung@mail.aachen.de, Tel.: 0241 432 56308

StädteRegion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung
wohnraumfoerderung@staederegion-aachen.de, Tel.: 0241 51980

