

Oberbergischer Kreis

Förderung von baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz

- Stand: 19.01.2012 -



im bestehenden Wohnraum (Eigentum und Mietwohnungen) und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen

Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen für bauliche Maßnahmen, die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

Für Vorhaben im Oberbergischen Kreis ist die Kreisverwaltung in Gummersbach zuständig.

Für eine Bewilligung ist eine Verwaltungsgebühr gemäß der Tarifstelle 29 der Verwaltungsgebührenordnung zu entrichten. Nach der Gebührensatzung des Oberbergischen Kreises kann auch dann eine Gebühr erhoben werden, wenn ein eingereichter Antrag wegen fehlender Mitwirkung des Antragstellers abgelehnt werden muss oder wenn ein Antrag zurückgezogen wird, nachdem er bereits geprüft wurde.

Antragsvordrucke finden Sie unter www.obk.de / Service / Wohnraumförderung.

Wer kann Fördermittel beantragen?

Natürliche und juristische Personen als Eigentümer/in oder als sonstige dinglich Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen, Dauerpflegeeinrichtungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit ausreichender Kreditwürdigkeit.

Fördervoraussetzung ist, dass

- der Bauantrag für das Gebäude vor dem 1. Januar 1995 gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde,
- bei selbst genutztem Wohneigentum das anrechenbare Einkommen des den Wohnraum nutzenden Haushalts die Einkommensgrenzen nicht übersteigt und
- sich der Wohnraum in einem Wohngebäude mit nicht mehr als 4 Vollgeschosse befindet,

- ein Energiegutachten oder der Energieausweis in Verbindung mit den Modernisierungsempfehlungen in der geltenden Fassung (aktuell EnEV 2009) vorgelegt wird.

In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 6 Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich einfügt.

Was wird gefördert?

Gefördert werden bauliche Maßnahmen (Modernisierung) und die hierdurch bedingten Kosten, die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zur Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie zu einer verstärkten CO₂-Einsparung beitragen.

Beispiele hierfür sind:

- Wärmedämmung der Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke und erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- Einbau von wärmedämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren mit einem UW-Wert von max. 1,0 W/(m²K),
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, zum Einbau von solarthermischen Anlagen,
- Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen,
- Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die energetischen Maßnahmen entstehen,
- Nachweise bzw. Energiegutachten.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum sind auch Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Wohnraums im Zusammenhang mit der Dämmung der Außenwände und/oder des Daches förderfähig.

Die Kombination dieser Förderung mit Förderungen gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) außer dem Darlehen für Schwerbehinderte (Nr. 6 WFB) ist ausgeschlossen.

Was ist bei der Planung zu beachten?

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 in der jeweils geltenden Fassung sind bei der Durchführung der Maßnahmen einzuhalten.

Vorrangig sollen Maßnahmen gefördert werden, die der Sachverständige empfohlen hat.

Wird im Geschosswohnungsbau eine Fenstererneuerung ohne eine gleichzeitige Außenwanddämmung durchgeführt, ist eine mechanische Lüftungsanlage in den betroffenen Räumen einzubauen, um das Risiko von Bauschäden z. B. durch Schimmel und eine Belastung der Raumluft zu vermeiden. Wenn die vorhandene Außenwanddämmung mindestens dem Standard der WSV 1995 entspricht, ist der Einbau der Lüftungsanlage nicht erforderlich.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gem. Nr. 5.2.4 erfolgt durch Sachverständige, die nach § 21 EnEV zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind. Bei Einzelmaßnahmen reicht auch die Rechnung des Baufachunternehmens mit der Unternehmererklärung.

Wie hoch muss die Eigenleistung sein?

Die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger muss einen Eigenleistungsanteil an den Bau- und Baunebenkosten von

- 20 v. H. bei der Förderung von Mietwohnungen und Pflegewohnplätzen und
- 15 v. H. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

erbringen.

Wie viel Einkommen muss dem Haushalt für die Lebensführung verbleiben?

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastungen aus der Baufinanzierung, den Betriebskosten und aller anderen Zahlungsverpflichtungen vom Nettoeinkommen müssen soviel Einkünfte verbleiben, dass der angemessene Lebensunterhalt sichergestellt ist (Mindestrückbehalt).

Der monatliche Mindestrückbehalt beträgt für

- einen Einpersonenhaushalt 740 EUR
- einen Zweipersonenhaushalt 955 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 240 EUR

Die Tragbarkeit der Belastung muss auf Dauer gesichert erscheinen, dies gilt insbesondere für die Einkünfte des Haushaltes. Weitergehende Fragen hierzu klären Sie bitte mit uns.

Wie hoch ist das Darlehen?

Das Darlehen beträgt maximal:

40.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der Bau- und Baunebenkosten. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro werden nicht bewilligt.

Belegungsbindung?

• Bei vermietetem Wohnraum:

Für die Dauer der Zinsverbilligung - auf Antrag der Förderempfängerin bzw. des Förderempfängers wahlweise 15 oder 20 Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung - ist diese bzw. dieser in der Förderzusage zu verpflichten, die folgenden Mieterhöhungsregelungen und Mietobergrenzen sowie Belegungsbindungen einzuhalten und Informationspflichten zu erfüllen:

Bei preisgebundenem Wohnraum sind zur Ermittlung der Miete nach Fertigstellung der Modernisierung gemäß dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) die Vorschriften zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung gem. §§ 8 bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes (Wo-BindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten.

Werden die Baumaßnahmen in nicht preisgebundenem Wohnraum durchgeführt, so sind folgende Regelungen zu beachten:

Die Miete nach Modernisierung setzt sich zusammen aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete vor Modernisierung und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit folgenden Mietobergrenzen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat

- in Gemeinden mit Mietniveau 1: 4,05 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 2: 4,45 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 3: 4,85 Euro
- in Gemeinden mit Mietniveau 4: 5,40 Euro.

Bei Maßnahmen in Wohngebäuden, die nicht barrierearm sind, ist die Mietobergrenze um 0,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat niedriger.

Werden Heizungs- und Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Mietobergrenze pauschal um 0,15 Euro pro qm Wohnfläche und Monat niedriger.

Für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung darf die geförderte Wohnung bei Neuvermietung nach Förderzusage nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein gem. § 18 WFNG vermietet werden.

In der Förderzusage ist die Belegungsbindung für begünstigte Haushalte als allgemeines Belegungsrecht gemäß dem zugunsten der nach WFNG NRW zuständigen Stellen festzulegen. Das Freiwerden einer geförderten Wohnung ist der zuständigen Stelle anzuzeigen.

▪ **Bei selbstgenutztem Wohnraum:**

Werden Maßnahmen im selbstgenutztem Wohneigentum gefördert, darf das Förderobjekt für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Zinsverbilligung nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Überlassung des Förderobjekts an Dritte ist der NRW.BANK unverzüglich mitzuteilen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken dient.

Welche Konditionen gelten für das Darlehen?

▪ **Zinsen:**

gemäß festgelegter Sozialbindung wahlweise 15 oder 20 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen jährlich 0,5 v. H., danach 6 v. H p.a.

▪ **Tilgung:**

2 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen

▪ **Verwaltungskosten:**

einmalig: 0,4 v. H. (wird bei Auszahlung einbehalten)
laufend: 0,5 v. H. p.a.

Wie wird das Darlehen ausgezahlt?

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in drei Raten:

- 30 v. H. bei Beginn der Maßnahme
- 60 v. H. nach Fertigstellung der Maßnahme
- 10 v. H. nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

Sie möchten weitere Informationen oder ein Beratungsgespräch?

Rufen Sie uns an!

Ihre Ansprechpartner für Ihr Vorhaben

bei technischen Fragen

Frau Thomas-Baldauf
Telefon 02261 88-6810
Fax 02261 88-6899
E-Mail dagmar.thomas-baldauf@obk.de
Zimmer EG-07

Herr Kleinjung
Telefon 02261 88-6812
Fax 02261 88-6899
E-Mail hans-horst.kleinjungf@obk.de
Zimmer EG-07

bei Fragen zur Einkommensprüfung und Finanzierung

Herr Schmalenbach
Telefon 02261 88-6813
Fax 02261 88-6899
E-Mail friedhelm.schmalenbach@obk.de
Zimmer EG-10

Sie erreichen uns am besten telefonisch
montags – freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
montags – mittwochs von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
donnerstags von 13:00 Uhr – 17:30 Uhr

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihre Bewilligungsbehörde

Oberbergischer Kreis

Der Landrat
Wirtschaftsförderung
Moltkestraße 34 (OAG-Gebäude)
51643 Gummersbach
www.obk.de

Informationen zur Einkommensgrenze im Bereich der Wohnungsbindung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW sind Einkommensgrenzen zu beachten, die der antragstellende Haushalt einhalten muss.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmer-Haushaltes. Für das „Brutto-Jahreseinkommen“ wurde unterstellt, dass Steuern und Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung gezahlt werden. Werbungskosten sind mit dem Pauschalbetrag von 920,00 Euro berücksichtigt. Höhere Werbungskosten können ggf. höhere Einkommen erlauben.

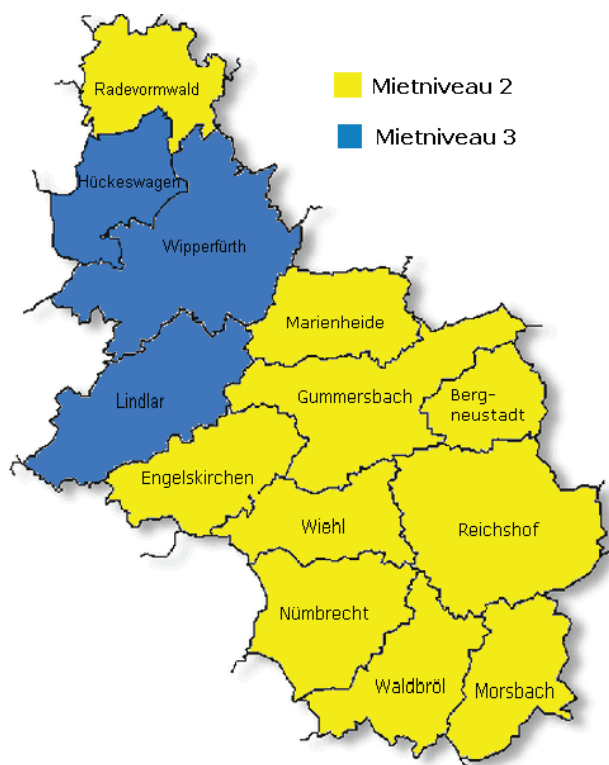
Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können für Beamte und Selbständige keine Anwendung finden, bitte lassen Sie sich hierzu von uns beraten. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z. B. mehr als zwei Erwachsene) und Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, Zwei-Personenhaushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben. Bitte lassen Sie sich auch hierzu von uns beraten.

Einkommensgrenzen				
Personenzahl	Modell A		Modell B	
	Grenze 100 % in EUR	mögliches Jahres-Bruttoeinkommen EUR	Grenze 140 % in EUR	mögliches Jahres-Bruttoeinkommen EUR
1	17.000	26.758	23.800	37.061
2 (1 Kind)	21.100	32.970	29.540	45.758
3 (1 Kind)	25.800	40.091	36.120	55.727
4 (2 Kinder)	31.100	48.121	43.540	66.970
5 (3 Kinder)	36.400	56.152	50.960	78.212
6 (4 Kinder)	41.700	64.182	58.380	89.455

Wichtig:

Entscheidend für die Einkommensprüfung sind die Berechnungen und Feststellungen der Bewilligungsbehörde. Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns.



Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt			
hohes Bedarfsniveau	überdurchschnittliches Bedarfsniveau	unterdurchschnittliches Bedarfsniveau	niedriges Bedarfsniveau
Lindlar	Engelskirchen	Bergneustadt	Radevormwald
	Hückeswagen	Gummersbach	Wiehl
	Marienheide	Nümbrecht	
	Morsbach	Reichshof	
	Waldbröl		
	Wipperfürth		