

Nürnberg

Mietwohnungen
Fördermöglichkeiten
für die Modernisierung
2009



WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Im Auftrag des Freistaates Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

- den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen (Gebrauchswert-erhöhung)
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (Wohnwertverbesserung)
- nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser oder CO₂-Minderung bewirken (energie- bzw. wassersparende Maßnahmen)

Instandsetzungen sind bauliche Maßnahmen, die

- durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstehen.

Einige Beispiele:

- Grundrissverbesserungen wie z.B. Zusammenlegung mehrerer kleiner Wohnungen, erstmaliger Einbau sanitärer Einrichtungen, Bäder, WC's. Erstmaliger Anbau von Balkonen, Umbau zu barrierefreien Wohnungen einschließlich der Zugänge nach DIN 18025 Teil 1 (Rollstuhlbenutzer) und Teil 2
- Verbesserung der natürlichen Belichtung, Belüftung und des Schallschutzes
- Einbruchssicherung durch spezielle Haus- und Wohnungseingangstüren, Sicherheitsschlösser und Gegensprechanlagen
- erstmaliger Einbau einer modernen Warmwasserversorgung und Entwässerung. Wassersparende Maßnahmen, insbesondere durch Einbau von Wasserspararmaturen, Spülkästen mit Dosierfunktion, Einhebelmischer, Wohnungswasserzähler für Kalt- u. Warmwasser, Vorrichtungen zur Regenwassernutzung
- Anpassung der Elektroinstallation an die VDE-Richtlinien; Erweiterung der Installationen (Heizung, Sanitär, Stark- und Schwachstrom)
- Heizungstechnik mit erneuerbaren Energien, Kraft-Wärme-Kopplung, Nah-/Fernwärme (Solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen, Wärmeübergabestationen)
- Brennwertzentralheizungen (Gas/Öl) einschl. Zubehör wie Kamine und Abgasanlagen
- Wärmeschutzverbesserungen an der Gebäudehülle (Außenwand, Dach, Keller und Fensteraustausch)
- Wohnumfeldverbesserungen wie Anlage und Ausbau nichtöffentlicher Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Grünanlagen, Abfallentsorgung, Stellplätze
- Instandsetzungen sind Maßnahmen, durch die lediglich bauliche Mängel behoben werden und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird

Vorgaben für die Förderung:

- Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen oder bei stationären Altenpflegeeinrichtungen mindestens acht Pflegeplätze umfassen und am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein
- Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Förderzusage begonnen werden. Auf Antrag kann ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt werden, wenn die Fördervoraussetzungen voraussichtlich erfüllt werden. Diese Zustimmung begründet aber keinen Rechtsanspruch auf die beantragten Fördermittel

Fördergegenstand

Fördermaßnahmen

Fördervoraussetzungen

Bayerisches Modernisierungsprogramm

	<ul style="list-style-type: none">▪ Das Vorhaben muss wirtschaftlich sein, d. h. die Belastung muss durch die Mieteinnahmen gedeckt sein. Die Darlehen müssen durch Eintragung einer Grundschuld innerhalb der Beleihungsgrenze dinglich gesichert werden▪ Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.▪ Dem Vorhaben muss ein Gesamtkonzept zur Modernisierung aller Wohnungen des Gebäudes in nahem zeitlichem Zusammenhang zugrunde liegen.▪ Die förderfähigen Kosten müssen mindestens 5.000 EUR pro Wohnung betragen.▪ Die zu erwartende Mieterhöhung muss sozialverträglich sein.
Darlehensempfänger	Darlehensempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Altenpflegeeinrichtungen.
Art und Umfang der Förderung	<p>Die Förderung erfolgt mit einem zinsverbilligten Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. Es beträgt bis zu 100% der förderfähigen Baukosten und bis zur Hälfte vergleichbarer Neubaukosten.</p> <p>Die aktuellen Darlehenskonditionen können Sie im Internet unter www.bayernlabo.de einsehen. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Labo) kann das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der am Tag des Darlehensangebotes maßgeblich ist. Der Angebotszins kann also von dem im Internet genannten abweichen. Sie verbilligt die Darlehen der KfW jeweils um 0,75 % unter die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssätze. Die früher üblichen einmaligen Bearbeitungskosten in Höhe von 1% entfallen.</p> <p>Für die Förderung sind die Umstände des Einzelfalles maßgebend. Deshalb ist für die Beurteilung, welche Maßnahmen gefördert werden können, eine möglichst genaue Kostenschätzung erforderlich.</p>
Miete nach der Modernisierung	<p>Bei der Gestaltung der Mietpreise nach der Modernisierung sind bei freifinanziertem Wohnraum die Mietrechtsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu beachten. Werden die Wohnungen nach der Modernisierung neu vermietet, gibt der aktuelle Nürnberger Mietenspiegel den Preisspielraum vor (Mieterhöhung nach § 558 BGB). Werden die Wohnungen in bewohntem Zustand modernisiert, kann die jährliche Miete danach um 11 Prozent der Modernisierungskosten angehoben werden (Mieterhöhung nach § 559 BGB). Die Miethöhe nach der Modernisierung sollte auch in diesem Fall die Preisspanne des Nürnberger Mietenspiegels nicht überschreiten. Die jährliche Zinsverbilligung gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen ist an die Mieter weiterzugeben.</p> <p>Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist eine Mieterhöhung im Rahmen der Kostenmiete möglich. Die Miete darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die zum Zeitpunkt der Modernisierung geltende Bewilligungsmiete für vergleichbare Sozialmietwohnungen nicht überschreiten.</p>
Belegungsbindung	Für neu zu vermietende Wohnungen besteht für die Dauer von 10 Jahren - vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung an gerechnet - ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt.
Weitere Finanzierungsmöglichkeiten	Neben dem Bayerischen Modernisierungsprogramm gibt es einzelfallbezogen eine Reihe weiterer Möglichkeiten zur Investitionsentscheidung. Nachfolgend sind beispielhaft und stichpunktartig die Städtebauförderung und die steuerliche Abschreibung genannt. Da sich die Fördermöglichkeiten oft rasch ändern, sollte der Bauherr sich projektbezogene Informationen einholen.

Sonstige Finanzierungshilfen

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können zusätzliche Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm beantragt werden. Die Gewährung der Mittel richtet sich nach den vorgesehenen Maßnahmen und betrifft im Wesentlichen die unrentierlichen Kosten.

Städtebauförderung

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören insbesondere

- die Freilegung von Grundstücken, soweit damit eine Nutzung im Sinne der Sanierungsziele vorbereitet wird
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, vorrangig von Wohnhäusern
- Hofbegrünungsmaßnahmen.

In den Sanierungsgebieten besteht unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln die Möglichkeit, die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 7h EStG steuerlich abzusetzen (vergleichbar der Behandlung von denkmalgeschützten Gebäuden). Steuerlich abgesetzt werden können im Jahr der Durchführung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9%, in weiteren 4 Jahren je 7% der Kosten.

Steuerliche Abschreibung

Voraussetzung ist, dass vor Baubeginn eine entsprechende Vereinbarung mit der Sanierungsstelle abgeschlossen wurde.

Die Gebiete der Stadterneuerung finden Sie unter www.wohnen.nuernberg.de

Für weitere Informationen und für die Antragstellung wenden Sie sich an das

Haben Sie Fragen?
Wir beraten Sie gerne!

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Marienstraße 6

90402 Nürnberg

Internetadresse: www.wohnen.nuernberg.de

e-mail: ws1@stadt.nuernberg.de

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind für Sie erreichbar

- Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr
- Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr,

Antragsstellung und Finanzierung in Zimmer 325, Tel. 231-2617

Technische Fragen in Zimmer 319, Tel. 231-2682

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Titelseite: Modernisierungsmaßnahme Betzensteiner Str. 116-134 der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg-Nord eG, Architekt Michael Seiler

Foto: Markus Reichinger

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: August 2009