

# Bayerisches Modernisierungsprogramm

Im Auftrag des Freistaates Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen (dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein) sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm mit Darlehen und Zuschüssen.

Förderfähig sind alle Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, welche die KfW in ihrem wohnungswirtschaftlichen Programm "Energieeffizient Sanieren" fördert. Darüber hinaus können im Programm "Modernisieren Wohnen" der BayernLabo folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, z.B. Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallationen, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach Teilrückbau, wie z.B. Dachaufbau,
- Barrierereduzierung, z.B. Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,
- Verbesserung der Außenanlagen, z.B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender baulicher Vorschriften der Energieeinsparverordnung, z.B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
- sonstige Baumaßnahmen, z.B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung,
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Eingangsbereich und Wohnungszugang,
- vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden,
- Anpassung der Raumgeometrie,
- Maßnahmen an Sanitarräumen,
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,
- Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2.

Vorgaben für die Förderung:

- Alle technischen Mindestanforderungen des unter "Fördergegenstand" genannten KfW-Programms müssen eingehalten werden.
- Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen bzw. mindestens acht Pflegeplätze umfassen und am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein.
- Nach der Modernisierung müssen die Wohnungen heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Die Modernisierung muss nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.
- Die Miete nach Modernisierung muss sozialverträglich sein.
- Die entsprechenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der zum Zeitpunkt der Bewilligung jeweils geltenden Fassung müssen eingehalten werden.
- Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes bzw. je Pflegeplatz werden nicht gefördert.
- Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn die Fördervoraussetzungen voraussichtlich erfüllt werden. Diese Zustimmung begründet aber keinen Rechtsanspruch auf die beantragten Fördermittel.

Fördergegenstand

Fördermaßnahmen

Fördervoraussetzungen

# Bayerisches Modernisierungsprogramm

Zuwendungsempfänger	Zuwendungsempfänger können unabhängig von ihrer Rechtsform Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden sowie von stationären Pflegeeinrichtungen sein.																						
Darlehen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der bei 30-jähriger Laufzeit für 10 Jahre festgeschriebene Zinssatz ist durch die BayernLabo gegenüber dem Zinssatz der KfW zusätzlich verbilligt. Den aktuellen Zinssatz können Sie im Internet unter <a href="http://www.bayernlabo.de">www.bayernlabo.de</a> einsehen.</li> <li>▪ Nach zehn Jahren wird der Zinssatz mit erneuter Unterstützung der KfW an den Kapitalmarktzins angepasst.</li> <li>▪ Der Auszahlungskurs beträgt 100 Prozent.</li> <li>▪ Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren zunächst 1,50 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen.</li> <li>▪ Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben.</li> <li>▪ Das Darlehen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Baukosten. Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind bis zu 60 Prozent vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. Im begründeten Einzelfall können höhere Kosten anerkannt werden, aber nicht mehr als 75% vergleichbarer Neubaukosten. Die im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ maßgeblichen Darlehenshöchstbeträge gelten auch für Darlehen aus dem Programm „Modernisieren Wohnen“.</li> </ul>																						
Zuschuss	<p>Je m<sup>2</sup> Wohnfläche kann ein ergänzender Zuschuss von bis zu 100 Euro gewährt werden.</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	<p><b>Neu zu vermietende</b> Wohnungen sind für die Dauer von 10 Jahren gebunden für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt (allgemeines Belegungsrecht). Sie dürfen nur an solche Mieter vergeben werden, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein des Amtes für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt haben.</p>																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="416 1688 783 1760">Haushaltstyp</th> <th data-bbox="783 1688 1070 1760">Einkommensgrenze</th> <th data-bbox="1070 1688 1409 1760">entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 1760 783 1812">Alleinstehend</td> <td data-bbox="783 1760 1070 1812">22.600 EUR</td> <td data-bbox="1070 1760 1409 1812">33.200 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1812 783 1863">Ehepaar mit 1 Kind</td> <td data-bbox="783 1812 1070 1863">45.500 EUR</td> <td data-bbox="1070 1812 1409 1863">66.000 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1863 783 1915">Ehepaar mit 2 Kindern</td> <td data-bbox="783 1863 1070 1915">56.500 EUR</td> <td data-bbox="1070 1863 1409 1915">81.700 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1915 783 1966">Ehepaar mit 3 Kindern</td> <td data-bbox="783 1915 1070 1966">67.500 EUR</td> <td data-bbox="1070 1915 1409 1966">97.400 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1966 783 2018">Alleinerziehende, 1 Kind</td> <td data-bbox="783 1966 1070 2018">37.000 EUR</td> <td data-bbox="1070 1966 1409 2018">53.800 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 2018 783 2069">Alleinerziehende, 2 Kinder</td> <td data-bbox="783 2018 1070 2069">48.000 EUR</td> <td data-bbox="1070 2018 1409 2069">69.500 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		Haushaltstyp	Einkommensgrenze	entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)	Alleinstehend	22.600 EUR	33.200 EUR	Ehepaar mit 1 Kind	45.500 EUR	66.000 EUR	Ehepaar mit 2 Kindern	56.500 EUR	81.700 EUR	Ehepaar mit 3 Kindern	67.500 EUR	97.400 EUR	Alleinerziehende, 1 Kind	37.000 EUR	53.800 EUR	Alleinerziehende, 2 Kinder	48.000 EUR	69.500 EUR
Haushaltstyp	Einkommensgrenze	entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)																					
Alleinstehend	22.600 EUR	33.200 EUR																					
Ehepaar mit 1 Kind	45.500 EUR	66.000 EUR																					
Ehepaar mit 2 Kindern	56.500 EUR	81.700 EUR																					
Ehepaar mit 3 Kindern	67.500 EUR	97.400 EUR																					
Alleinerziehende, 1 Kind	37.000 EUR	53.800 EUR																					
Alleinerziehende, 2 Kinder	48.000 EUR	69.500 EUR																					
	<p>1) Die angegebenen Bruttoeinkommen sind beispielhaft bezogen auf einen Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, mit einem Pauschalabzug von 30% und der Werbungskostenpauschale. Sie können sich bei anderen Einkommensarten und anderen Familienzusammensetzungen ändern.</p>																						

## Sonstige Finanzierungshilfen

Für Mieter, die schon vor der Modernisierung in der Wohnung gewohnt haben, gelten die Belegungsbindungen nicht. Sie benötigen insbesondere keinen Wohnberechtigungsschein.

Haben Sie Fragen?  
Wir beraten Sie gerne!

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

Haben Sie Fragen?  
Wir beraten Sie gerne!

**Stab Wohnen**  
**Marienstraße 6**  
**90402 Nürnberg**

Internetadresse: [www.wohnen.nuernberg.de](http://www.wohnen.nuernberg.de)  
e-mail: [stab.wohnen@stadt.nuernberg.de](mailto:stab.wohnen@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 317, Tel. 231-2617  
Technische Fragen in Zimmer 319, Tel. 231-2682

Neben dem Bayerischen Modernisierungsprogramm gibt es einzelfallbezogen eine Reihe weiterer Möglichkeiten zur Finanzierung.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

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.

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, soweit dabei unrentierliche Kosten anfallen
- Hofbegrünungsmaßnahmen.

In den Sanierungsgebieten besteht unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln die Möglichkeit, für die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhte steuerliche Abschreibungen gemäß den §§ 7h, 10f oder 11a EStG in Anspruch zu nehmen (vergleichbar der Behandlung von denkmalgeschützten Gebäuden). Bei vermieteten Objekten können steuerlich abgesetzt werden 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.stadterneuerung.nuernberg.de](http://www.stadterneuerung.nuernberg.de)