

Energetische Modernisierung von Mietwohnungen

Produktinformation (Stand 01.07. 2010)

CO₂-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien durch Maßnahmen an bestehenden, älteren Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen.

Wer kann Anträge stellen?

Investoren, die ältere Mietwohnungen (Fertigstellung bis zum 01.01.1995) energetisch modernisieren wollen.

Was wird gefördert?

Gefördert werden Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der CO₂-Minderung und Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie

- nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudeaußenwände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume
- Fenstererneuerung
- Erneuerung von Heiztechnik auf Basis fossiler Brennstoffe
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Bei Durchführung der Maßnahmen sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Förderfähig im Zusammenhang mit der Durchführung der energetischen Modernisierung sind auch weitere Modernisierungsmaßnahmen.

Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sind z. B. die Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung
- der Belichtung und Belüftung
- des Schallschutzes
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung
- der sanitären Einrichtungen
- der Beheizung
- der Funktionsabläufe in der Wohnung
- der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt

Fördervoraussetzungen

- Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen sind die folgenden Wohnungsgrößen anzusehen:

für eine/n Alleinstehende/n	bis zu 50 m ²
für zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m ²
für drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m ²
für jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m ² mehr.
- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die zu fördernden Wohnungen sollen grundsätzlich keinen Bindungen mehr unterliegen.
- Mit den Modernisierungsarbeiten darf nicht vor Erteilung einer Förderzusage begonnen werden.
- Die Eigenleistungen wie z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten betragen.
- Der Abschluss der energetischen Maßnahme(n) ist durch Vorlage einer Bestätigung des Energieberaters (Architekt oder Ingenieur) nachzuweisen. Sofern KfW-Mittel zur Mitfinanzierung in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird.

Zweckbestimmung

Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende neu vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze gem. § 3 Abs. 2 NWOFG + 20% nicht übersteigt.

Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Die Belegungsrechte können auch durch mittelbare Belegung begründet werden.

Die Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung beträgt 15 Jahre; sie beginnt mit dem Abschluss der Modernisierung.

Wie wird gefördert?

Es kann ein Darlehen bis zu 40 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten, jedoch höchstens der Kosten eines vergleichbaren Neubaus, gewährt werden.

Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus:

- den Kosten der energetischen Modernisierung zur CO₂-Minderung und Energieeinsparung,
- den Kosten für Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- den Kosten der weiteren Modernisierung.

Zulässige Miete

Nicht preisgebundener Wohnraum:

Während der Dauer von 3 Jahren nach Durchführung der Modernisierung darf für die geförderten Wohnungen höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) vereinbart werden, die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

In Gemeinden mit

- der Mietenstufe 1 oder 2
4,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 3
5,00 Euro je m² Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 4 bis 6 sowie in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf
5,40 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Im Übrigen gelten für bisher nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 17 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Preisgebundener Wohnraum:

Die Miete richtet sich nach den preisrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970).

Zinsen

1. - 15. Jahr 0 %
ab 16. Jahr marktüblich

Tilgung 1 %

jährlicher Verwaltungskostenbeitrag

vom Darlehensursprungsbetrag 0,5 %
nach Tilgung der Hälfte des Darlehens 0,25 %

Bearbeitungsentgelt

Generell 1 % des Darlehensbetrages.

Sicherheiten

Es sind grundpfandrechtliche Sicherheiten von Ihnen zu stellen. Die Absicherung kann durch eine nachrangige Grundschuld erfolgen. Bei Darlehen bis zu 20.000 Euro kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.

Auszahlung

Nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen wird das Darlehen entsprechend dem Baufortschritt in Raten ausgezahlt.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie bei der für den Bauort zuständigen [Wohnraumförderungsstelle](#) (Landkreis, Stadt bzw. Gemeinde). Dort reichen Sie auch den Förderantrag ein.

Selbstverständlich nehmen auch wir uns gern die Zeit, Fragen mit Ihnen zu erörtern, und stehen Ihnen nach Terminabsprache in unserem Haus zur Verfügung.

Telefonisch können Sie uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr unter folgender Telefonnummer erreichen:

0511. 30031-313

Wenn Sie uns faxen wollen, verwenden Sie bitte die Nummer:

0511. 30031-11313

E-Mail-Adresse: wohnraum@nbank.de

Internetadresse: <http://www.nbank.de>

Unsere Adresse lautet:

**Investitions- und Förderbank
Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12-16
30177 Hannover**