NBank

PRODUKTINFORMATION (STAND 21.07.2016)

Energetische Modernisierung von Mietwohnungen

Wenn Sie durch eine Modernisierung Ihrer Mietwohnungen Energie sparen wollen, unterstützt Sie diese Förderung. Ziele der Maßnahmen sind die CO_2-Minderung, Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien.

ÜBERSICHT

- Maßnahmen zur CO_2-Minderung, Energieeinsparung
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Förderung bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten
- Zunächst zinsloses Darlehen

WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

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

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Maßnahmen an bestehenden Gebäuden mit dem Ziel der CO_2-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, wie

- nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
- Fenster- und Außentürenerneuerung,
- Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe,
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen

Förderfähig im Zusammenhang mit der Durchführung der energetischen Modernisierung sind auch weitere Modernisierungsmaßnahm wie die Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung,
- der Beheizung, Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung,
- der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt.

Ein Darlehen des Landes

FRAGEN?
Wir beraten Sie gerne persönlich.

NBank
Günther-Wagner-Allee 12–16
30177 Hannover
Tel.: 0 511 300 31-333
E-Mail: beratung@nbank.de

BEDINGUNGEN

- **Darlehenshöhe**

  Bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten; absolut aber maximal die Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

  Die Zusammensetzung der Gesamtkosten ergibt sich aus Kosten für

  … energetische Modernisierung (CO_2-Minderung und Energieeinsparung),

  … Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien,

  … weitere Modernisierungsmaßnahmen.

- **Zulässige Miete: Nicht preisgebundener Wohnraum**

  Nach der Modernisierung wird für die geförderten Wohnungen eine Nettokaltmiete festgelegt. Sie ist für drei Jahre bindend und darf folgende Beträge nicht überschreiten.

  ... 5,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

  Im Übrigen gelten für bisher nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 13 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

- **Zulässige Miete: 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:**

Jahr 1–20:	0 %
ab Jahr 21:	marktüblich

- **Tilgung: 1 %** (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % jährlich kann mit der Bewilligungsstelle vereinbart werden.)

- **Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:**

  ... 0,5 % vom Darlehensursprungsbetrag

  ... 0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens

- **Bearbeitungsentgelt: Einmalig 1 % des Darlehensbetrages**

- **Sicherheiten:** Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden. Bei Darlehen bis zu 20.000 Euro kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.

- **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

VORAUSSETZUNGEN

- Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

… Alleinstehende	bis zu 50 m²,
… zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m²,
… drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m²,
… vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m²,
… jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m² zusätzlich.

Förderung für bis zu 65 %

20 Jahre zinsfrei

1% Tilgung pro Jahr

- Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m^2.
- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 5 Absatz 2 Nr. 1 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die zu fördernden Wohnungen sollen grundsätzlich keinen Bindungen unterliegen.
- Die Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen, mindestens jedoch 15 %. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Modernisierungsarbeiten darf nicht vor Erteilung der Förderzusage begonnen werden.
- Der Abschluss der energetischen Maßnahme(n) wird durch eine Bestätigung des Energieberaters (Architekt oder Ingenieur) nachgewiesen. Falls KfW-Mittel zur Mitfinanzierung in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird.
- Bei Durchführung sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültige Fassung einzuhalten.

Eigenleistung 15-25 %

Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte neu vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 DVO- NWoFG nicht übersteigen.
- Die Wohnungen können zum Zeitpunkt der Förderung vermietet sein. Bestehende Mietverhältnisse bleiben unberührt.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 20 Jahren festgesetzt. Sie beginnt bei Abschluss der Modernisierung.

Festsetzung der Zweckbestimmung auf 20 Jahre

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Antrag auf ein Darlehen für energetische Modernisierung von Mietwohnungen stellen Sie bitte bei der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, bzw. Gemeinde). Dort erhalten Sie auch alle Antragsformulare und weitere Informationen.
Eine Übersicht der örtlichen Wohnraumförderstellen finden Sie auf der Internetseite der NBank.

Persönliche Beratung

Wenn Sie sich eine persönliche Beratung und Hilfestellung bei der Antragstellung wünschen, nehmen wir uns gerne Zeit für Sie. Rufen Sie uns an oder vereinbaren Sie einfach einen Termin in einer unserer Beratungsstellen.

Beratung, Fragen, Termine

Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr

Tel: 0 511 300 31-333
Fax: 0 511 300 31-11333
wohnraum@nbank.de
www.nbank.de

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