

## PRODUKTINFORMATION (STAND 02.05.2017)

# Energetische Modernisierung von Mietwohnungen

Wenn Sie durch eine Modernisierung Ihrer Mietwohnungen Energie sparen wollen, unterstützt Sie diese Förderung. Ziele der Maßnahmen sind die CO<sub>2</sub>-Minderung, Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien.

### ÜBERSICHT

- Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung, Energieeinsparung
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zunächst zinsloses Darlehen
- Tilgungsnachlass von 15 %

### 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<sub>2</sub>-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, wie

- nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
- Fenster- und Außentüreneuerungen,
- 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 Modernisierungsmaßnahmen 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.: 0511 300 31-333

E-Mail: [beratung@nbank.de](mailto:beratung@nbank.de)

## BEDINGUNGEN

### — Darlehenshöhe

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

### — Tilgungsnachlass von 15 % des Darlehensursprungsbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Abschluss der Modernisierung bei Förderungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG.

### — Zulässige Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum

Nach Abschluss der Modernisierung wird für die geförderten Wohnungen eine Nettokaltmiete festgelegt. Sie ist für drei Jahre bindend und darf 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat nicht überschreiten.

### — 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).

## Weitere Bedingungen

### — Zinsen:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG
Jahr 1–30: 0 %	Jahr 1-20: 0 % ab Jahr 21: marktüblich

### — Tilgung:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG
Jahr 1-20: 2 % ab Jahr 21: 4,5 %	ab Jahr 1: 1 % (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % kann 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.

### — 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:

Förderung für bis zu 65 %

Minimale Zinsen

... Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup> ,
... zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m <sup>2</sup> ,
... drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m <sup>2</sup> ,
... vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m <sup>2</sup> ,
... jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.

- Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m<sup>2</sup>.
- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 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; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Modernisierungsarbeiten darf nicht vor Mittelreservierung 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.

### Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte neu vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Wohnungen können zum Zeitpunkt der Förderung vermietet sein. Bestehende Mietverhältnisse bleiben unberührt.
- Zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge. Die Mietwohnungen können zunächst für die Dauer von bis zu 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit an die für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständige kommunale Gebietskörperschaft vermietet werden. Anschließend soll die Nutzung als sozialer Mietwohnraum erfolgen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt:
  - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass) 30 Jahre
  - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG 20 Jahre

Eigenleistung 25 %

- Sie beginnt, wenn die Modernisierungen abgeschlossen sind. Bei der Vornutzung von Mietwohnungen als Wohnraum für Flüchtlinge beginnen die Bindungen mit Beendigung der Vornutzung.

## 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: 0511 300 31-333

Fax: 0511 300 31-11333

beratung@nbank.de

www.nbank.de

### Investitions- und Förderbank

#### Niedersachsen – NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16

30177 Hannover