

## PRODUKTINFORMATION (STAND 28.08.2019)

# Modernisierung von Mietwohnraum

Wenn Sie den Gebrauchswert von Mietwohnraum nachhaltig erhöhen möchten oder bei Mietwohnraum Energie sparen wollen, unterstützt Sie diese Förderung.

### ÜBERSICHT

- Modernisierung und die energetische Modernisierung
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 30 % bei Förderung für Berechtigte mit geringem Einkommen

### WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

- Investoren, die Mietwohnungen modernisieren oder energetisch modernisieren wollen, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind.

### WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Modernisierungsmaßnahmen
  - ... zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums oder des Wohngebäudes
  - ... zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
  - ... zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser
  - ... zum Austausch von Bleileitungen in der Trinkwasserinstallation
  - ... bei denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird (z. B. barrierefreies Wohnen)
- Energetische Modernisierungen auf Grundlage der EnEV (KfW-Effizienzhaus 100)
 

Dazu gehören insbesondere:

  - ... nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
  - ... Fenster und Außentüreneuerung
  - ... Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe
  - ... Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger

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

— **Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):**

... bis zu 75 % der durch die Modernisierung verursachten Kosten (jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus) **mit Tilgungsnachlass** von 30 % des Darlehensursprungsbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Abschluss der baulichen Maßnahmen,

— **(Nur energetische Modernisierung)**

**Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):**

... bis zu 60 % der durch die Modernisierung verursachten Kosten (jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus).

### Zulässige Miete

- Die vereinbarte Miete ist nach Abschluss der baulichen Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Mietenstufe	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG
I	5,60 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat	7,00 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat
II u. III	5,80 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat	7,20 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat
IV bis VI	6,10 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat	7,50 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat

- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 21 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

### Weitere Bedingungen

— **Zinsen:**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)		Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG	
Jahr 1–35:	0 %	Jahr 1-30:	0 %
Jahr 36-42:	marktüblich	Jahr 31-42:	marktüblich

— **Tilgung:**

... bis Jahr 35 bzw. 30 mindestens 1,5 %  
 ... ab Jahr 36 bzw. 31 mindestens 2,5 %  
 ... Darlehenslaufzeit max. 42 Jahre

— **Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:**

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

— **Bearbeitungsentgelt:** einmalig 1 % des bewilligten Darlehensbetrages

— **Sicherheiten:** Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden (ggfs. Weitere Sicherheiten).

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

### Darlehenshöhe

### Miete auf drei Jahre festgesetzt

### Minimale Zinsen

## VORAUSSETZUNGEN

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

... Haushalte mit einer Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>
... Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
... Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
... Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m <sup>2</sup>
... jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.

- Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 10 m<sup>2</sup>, wenn rollstuhlgerechter Wohnraum nach DIN 18040-2 „R“ geschaffen wird.
- Im Einzelfall kann die Wohnraumförderstelle einer Überschreitung von bis zu 10 vom Hundert zustimmen.
- Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten, 30 m<sup>2</sup> darf sie nicht unterschreiten.
- Zuwendungsfähig sind die notwendigen Kosten. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein durchschnittlicher Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %.
- Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten.
- Der Abschluss der energetischen Maßnahme(n) ist durch eine Bestätigung des Energieberaters (Architekt oder Ingenieur) nachzuweisen. Falls KfW-Mittel zur Mitfinanzierung in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird.
- Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. In dem selbständigen Gebäude müssen mindestens zwei geförderte Mietwohnungen geschaffen werden.
- Sofern Wohnraum für Menschen mit Behinderungen gefördert wird, muss dieser den Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2 entsprechen. Sind Wohnungen für Benutzerinnen bzw. Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.
- Wohnraum für ältere Menschen darf, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erdgeschoss angeordnet und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.
- Vorhaben mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 10.000 Euro werden nicht gefördert.

**Eigenleistung 25 %**

## 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.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt:
  - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 35 Jahre
  - ... für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG 30 Jahre
- Sie beginnt, wenn die Modernisierungen abgeschlossen sind.

## SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

### Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Antrag auf ein Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen 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

## Zulässiges Gesamteinkommen