

Mietwohnungen

Fördermöglichkeiten
für die Modernisierung



Bayerisches Modernisierungsprogramm

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

Förderfähig sind alle Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Wohngebäude – BEG WG – bzw. Einzelmaßnahmen – BEG EM -) durchgeführt werden.

Darüber hinaus können 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 des Gebäudeenergiegesetzes, 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 Sanitärräumen,
- 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 der unter "Fördergegenstand" genannten Richtlinie müssen eingehalten werden.
- Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen bzw. mindestens acht Pflegeplätze umfassen. Am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung muss das Gebäude mindestens 15 Jahre, bei Maßnahmen ausschließlich nach BEG WG oder BEG EM mindestens 5 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 des Gebäudeenergiegesetzes 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"> ▪ Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. Die Zinsfestschreibung erfolgt über mindestens 10 bis maximal 20 Jahre. Den aktuellen Zinssatz können Sie im Internet unter www.bayernlabo.de einsehen. ▪ Nach Ablauf der Zinsfestschreibung wird der Zinssatz an den Kapitalmarktzins angepasst. ▪ Der Auszahlungskurs beträgt 100 Prozent. ▪ Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren zunächst mindestens 1,50 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen. ▪ Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben. ▪ 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. 																						
Zuschüsse	<p>Je m² Wohnfläche kann ein ergänzender Zuschuss („Basis“) von bis zu 300 Euro gewährt werden. Nachweisbare Mehrkosten für besonders nachhaltige Vorhaben können mit einem weiteren ergänzenden Zuschuss („Nachhaltigkeit“) von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche gefördert werden. Die ergänzenden Zuschüsse betragen jeweils maximal 25 % des Darlehensbetrages und können nur einmal je Wohnung bzw. Pflegeplatz 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 nach den Vorgaben des § 559 BGB angehoben werden. 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>Neu zu vermietende Wohnungen sind für die Dauer von mindestens 10 bis maximal 20 Jahren (abhängig von der Zinsfestschreibung) 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="424 1715 791 1787">Haushaltstyp</th> <th data-bbox="791 1715 1078 1787">Einkommensgrenze</th> <th data-bbox="1078 1715 1422 1787">entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 1787 791 1839">Alleinstehend</td> <td data-bbox="791 1787 1078 1839">28.300 EUR</td> <td data-bbox="1078 1787 1422 1839">41.700 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1839 791 1890">2 Erwachsene mit 1 Kind</td> <td data-bbox="791 1839 1078 1890">57.100 EUR</td> <td data-bbox="1078 1839 1422 1890">82.800 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1890 791 1942">2 Erwachsene mit 2 Kindern</td> <td data-bbox="791 1890 1078 1942">71.000 EUR</td> <td data-bbox="1078 1890 1422 1942">102.700 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1942 791 1993">2 Erwachsene mit 3 Kindern</td> <td data-bbox="791 1942 1078 1993">84.900 EUR</td> <td data-bbox="1078 1942 1422 1993">122.500 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1993 791 2040">Alleinerziehende, 1 Kind</td> <td data-bbox="791 1993 1078 2040">46.400 EUR</td> <td data-bbox="1078 1993 1422 2040">67.500 EUR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 2040 791 2040">Alleinerziehende, 2 Kinder</td> <td data-bbox="791 2040 1078 2040">60.300 EUR</td> <td data-bbox="1078 2040 1422 2040">87.300 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		Haushaltstyp	Einkommensgrenze	entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)	Alleinstehend	28.300 EUR	41.700 EUR	2 Erwachsene mit 1 Kind	57.100 EUR	82.800 EUR	2 Erwachsene mit 2 Kindern	71.000 EUR	102.700 EUR	2 Erwachsene mit 3 Kindern	84.900 EUR	122.500 EUR	Alleinerziehende, 1 Kind	46.400 EUR	67.500 EUR	Alleinerziehende, 2 Kinder	60.300 EUR	87.300 EUR
Haushaltstyp	Einkommensgrenze	entspricht ca. Bruttoeinkommen 1)																					
Alleinstehend	28.300 EUR	41.700 EUR																					
2 Erwachsene mit 1 Kind	57.100 EUR	82.800 EUR																					
2 Erwachsene mit 2 Kindern	71.000 EUR	102.700 EUR																					
2 Erwachsene mit 3 Kindern	84.900 EUR	122.500 EUR																					
Alleinerziehende, 1 Kind	46.400 EUR	67.500 EUR																					
Alleinerziehende, 2 Kinder	60.300 EUR	87.300 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.

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

Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

Internetadresse: www.wohnen.nuernberg.de
e-mail: 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,

Antragstellung und Finanzierung in Zimmer 316, Tel. 231-2617

Technische Fragen in Zimmer 319, Tel. 231-2682

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

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.

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.

Voraussetzung ist, dass vor Baubeginn eine entsprechende Vereinbarung mit der Sanierungsstelle abgeschlossen wurde.

Die Gebiete der Stadterneuerung finden Sie unter www.stadterneuerung.nuernberg.de

Haben Sie Fragen?
Wir beraten Sie gerne!

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Städtebauförderung

Steuerliche Abschreibung