

Materialien zum Wohnungsbau

Förderung von Modernisierungen



Oberste Baubehörde
im Bayerischen
Staatsministerium
des Innern,
für Bau und Verkehr

WOHNEN IN BAYERN

Merkblatt

über die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen in
Mehrfamilienhäusern
sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen
nach den §§ 71 und 72 SGB XI
im Bayerischen Modernisierungsprogramm

Stand: August 2016

Bayern.
Die Zukunft.

Herausgegeben von der
OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN,
FÜR BAU UND VERKEHR
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (Postfach 22 12 53, 80502 München)
www.wohnen.bayern.de

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI. Gefördert wird ohne Rechtsanspruch mit zinsgünstigen Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss im Rahmen der verfügbaren Mittel.

1. Was wird in welcher Höhe gefördert?

Förderfähig sind alle Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, welche die KfW in ihren wohnungswirtschaftlichen Programmen "Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus", "Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen" und "Altersgerecht Umbauen" fördert. Darüber hinaus können im Programm "Modernisieren Wohnen" der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt die folgenden Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, z.B. Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem 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 der Energieeinsparverordnung, z.B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
- sonstige Baumaßnahmen, z.B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung.

Die Kosten solcher Maßnahmen sind grundsätzlich bis zu 60 % (in begründeten Einzelfällen bis 75 %) vergleichbarer Neubaukosten förderfähig und müssen im Durchschnitt mindestens 5.000 € je Wohnung oder Pflegeplatz betragen. Das Darlehen und der Zuschuss betragen grundsätzlich bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.

Mit dem Programmteil "Altersgerecht Umbauen" können nur Mietwohnungen gefördert werden.

2. Welche Voraussetzungen für eine Förderung gibt es?

- Alle technischen Mindestanforderungen der oben genannten KfW-Programme müssen eingehalten werden.
- Das Gebäude muss in der Regel mindestens 15 Jahre alt sein und mindestens drei Mietwohnungen (Wohnungseigentum darf nicht begründet sein) bzw. mindestens acht Pflegeplätze umfassen.
- 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 der Modernisierung muss sozialverträglich sein.
- Die entsprechenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung müssen eingehalten werden.
- Vor Bewilligung der Fördermittel darf mit der Ausführung der Maßnahmen nicht begonnen worden sein. Die Bewilligungsstelle kann aber nach Antragstellung ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

3. Wer kann die Förderung beantragen?

Zuwendungsempfänger können unabhängig von ihrer Rechtsform Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden sowie von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen sein. Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt nur in Betracht, soweit die Voraussetzungen nach Art. 2 Abs. 1 Buchst. a oder Art. 2 Abs. 1 Buchst. c des Beschlusses 2012/21/EU in der am 31. Januar 2012 geltenden Fassung erfüllt sind. In diesem Beschluss ist die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen geregelt, die bestimmten, mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden. Da-

nach dürfen je Betrauungsakt (Förderfall) Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Millionen Euro pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bewilligt werden (Art. 2 Abs. 1 Buchst. a des Beschlusses 2012/21/EU) oder, unabhängig von diesem Schwellenwert, diese Ausgleichsleistungen je Betrauungsakt (Förderfall) für die Erbringung von einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf Langzeitpflege erfolgen (Art. 2 Abs. 1 Buchst. c des Beschlusses 2012/21/EU).

4. Gibt es Belegungsbindungen für Mietwohnungen?

Wohnungen, die nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten **neu vermietet** werden, sind auf die Dauer von zehn oder 20 Jahren gebunden für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht übersteigt (allgemeines Belegungsrecht). Sie dürfen nur an solche Mieter vergeben werden, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der Kreisverwaltungsbehörde haben. Die von der Bewilligungsstelle festgelegte sozialverträgliche Miete darf nicht überschritten werden. Bestehen für die Wohnungen bereits Bindungen nach anderen Vorschriften (zum Beispiel nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG), so beginnt die Bindung, die durch die Modernisierungsförderung entstanden ist, erst nach Ablauf der bisherigen Bindungen.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG*)	Die Einkommensgrenze entspricht in der Regel einem Jahresbruttoeinkommen von etwa *)
Ein-Personen-Haushalt	19.000 €	27.100 €
Zwei-Personen-Haushalt	29.000 €	41.500 €
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person (auch Kinder)	6.500 €	9.300 €
Zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	1.000 €	1.400 €

*) Das Einkommen wird nach den Vorschriften der Art. 5 bis 7 BayWoFG berechnet. Dabei können je nach den persönlichen Verhältnissen der Mieter bestimmte Beträge abgesetzt werden. Es kann daher nicht allgemein verbindlich gesagt werden, bis zu welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommensgrenze eingehalten wird.

Für Mieter, die schon vor der Modernisierung in der Wohnung gewohnt haben, gelten die Belegungsbindungen nicht. Sie benötigen insbesondere keinen Wohnberechtigungsschein.

5. Welche Konditionen gelten für das Darlehen und den Zuschuss?

- Der bei 30-jähriger Laufzeit für 10 Jahre festgeschriebene Zinssatz ist durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gegenüber dem ohnehin schon günstigen Zinssatz im jeweiligen Programm der KfW um bis zu 1,25 Prozentpunkte weiter verbilligt. Der aktuelle Zinssatz kann der Internetstartseite der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt www.bayernlabo.de entnommen werden.
- Nach zehn Jahren wird der Zinssatz mit erneuter Unterstützung durch die KfW an den Kapitalmarktzins angepasst.
- Liegen die Voraussetzungen für eine Förderung in den KfW-Programmen nicht vor, kann die Bayerische Landesbodenkreditanstalt in dem Teilprogramm "Modernisieren Wohnen" für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zinsgünstige Darlehen ohne Mitwirkung der KfW ausreichen.
- In dem Teilprogramm "Modernisieren Wohnen" besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einer zehnjährigen oder 20-jährigen Zinsfestschreibung.
- Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.
- Die Tilgung beträgt nach zwei tilgungsfreien Anfangsjahren 1,50 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen.
- Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben.
- Zins- und Tilgungsleistungen sind jeweils am Quartalsende für das vorangegangene Quartal fällig.
- Das Darlehen wird durch eine nachrangige Grundschuld innerhalb von 100 % des dauerhaften Ertrags gesichert. Die dingliche Sicherung kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.
- Das Darlehen und der Zuschuss werden nach Baufortschritt in Raten von mindestens 15.000 € ausbezahlt.
- Der ergänzende Zuschuss beträgt bis zu 100 € je m² Wohnfläche; maximal bis zu 20 % der Gesamthöhe der Förderung.

6. Können auch Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden?

Eine Förderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme zugleich Fördermittel aus einem anderen Programm in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht, wenn durch eine Kostentrennung eine Doppelförderung ausgeschlossen werden kann und deshalb die anderweitigen Mittel die Förderung nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm nur ergänzen.

7. Wo werden die Fördermittel beantragt?

Das Darlehen und der Zuschuss sind vor Beginn der Modernisierung bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle zu beantragen. Antragsformulare gibt es entweder bei der Bewilligungsstelle oder im Internet unter www.wohnen.bayern.de. Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München und die Städte Nürnberg und Augsburg.