

Modernisierungsrichtlinien - Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbst genutztem Wohneigentum

Kurzfassung

Die Förderung von Wohnraummodernisierungen nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie vom 03. April 2023 (AmtsBl. M-V S. 262).

Gegenstand der Förderung:

bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von

- Miet- und Genossenschaftswohnungen, wenn für eine bestimmte Anzahl der geförderten Wohnungen die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen erfolgt
- selbst genutztem Wohneigentum, wenn der Eigentümer einschließlich Haushaltsangehörige zum begünstigten Personenkreis nach der Einkommensgrenzenverordnung gehören

Zuwendungsempfänger:

Eigentümer (natürliche und juristische Personen) und Erbbauberechtigte von Grundstücken mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum

A) Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden

förderfähige Wohnungen:

Förderfähig sind Maßnahmen an Wohnungen, die älter als 10 Jahre sind; bei später fertig gestellten Wohngebäuden Förderung von baulichen Maßnahmen, die der Heizenergieeinsparung dienen, zur CO₂/SO₂-Minderung führen oder zur Wohnungsanpassung für behinderte oder ältere Menschen, einschl. der Nachrüstung von Personenaufzügen, Liften oder anderen mechanischen vertikalen Personenbeförderungssystemen, erforderlich sind.

Förderart:

Darlehen mit Tilgungsnachlass
Kombination mit anderen öffentlichen Zuwendungen möglich

Darlehenshöhe:

- bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1.500 €/m² Wohnfläche; Darlehenshöchstbetrag 120.000 €/WE
- bis zu 80 % der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben für den Umbau zu einer barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung

Tilgungsnachlass:

25 % des ausgezahlten Darlehensbetrages

Darlehensbedingungen:

- über den gesamten Tilgungszeitraum zinsfrei
- jährlich 3 % Tilgung

Belegungsbindung vermieteter Wohnungen:

- Bindungsdauer bis zur vollständigen Darlehensstilgung
- je angefangene 125.000 EUR Darlehensbetrag sind Bindungen an einer durchschnittlich großen Wohnung zu begründen
- Gebrauchsüberlassung an Wohnungssuchende, deren Einkommen die Grenzen gemäß Einkommensgrenzenverordnung M-V nicht überschreitet (Nachweis durch Wohnberechtigungsschein)

Auszahlung:

nach Abschluss des Darlehensvertrages in zwei Raten:

1. Rate in Höhe von 50 %, wenn die Hälfte der Baumaßnahme abgeschlossen ist
2. Rate in Höhe von 50 % nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahme

B) Modernisierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus mit mindestens Effizienzhausstandard 85

förderfähige Wohnungen:

Förderfähig ist die Modernisierung eines Wohngebäudes als Effizienzhaus nur, wenn die Wohnungen anschließend barrierearm sind. Der Gebäudezugang und die Zugänge zu den Wohnungen sollen grundsätzlich schwellen- und stufenlos erreichbar sein. In den Wohnungen müssen die Wohnräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Das Gleiche gilt grundsätzlich für den Freisitz. In den Bädern ist ein stufenlos zugänglicher Duschplatz vorzusehen.

Die baulichen Maßnahmen sind nur zuwendungsfähig, wenn für die Beantragung der Zuwendung und Begleitung des Vorhabens ein Energieeffizienz-Experte eingebunden wird.

Förderart:

Zuschuss

Kombination mit anderen öffentlichen Zuwendungen nicht möglich**Zuschusshöhe:**bis zu 60 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1.600 Euro je m² Wohnfläche; Zuschusshöchstbetrag von 96.000 €/WE**Belegungsbindung vermieteter Wohnungen**

- Bindungsdauer für die Dauer von 20 Jahren
- je angefangene 75.000 EUR Zuwendungsbetrag sind Bindungen an einer durchschnittlich großen Wohnung zu begründen
- Gebrauchsüberlassung an Wohnungssuchende, deren Einkommen die Grenzen gemäß Einkommensgrenzenverordnung M-V nicht überschreitet (Nachweis durch Wohnberechtigungsschein)

Auszahlung:

in zwei Raten:

1. Rate in Höhe von 50 %, wenn die Hälfte der Baumaßnahme abgeschlossen ist
2. Rate in Höhe von 50 % nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahme

Mietbindungen (A und B):belegungsgebundene Wohnungen:

- zulässige Erhöhung der Miete nach Maßgabe der §§ 559, 559a BGB, höchstens jedoch bis zur Nettokaltmiete von 6,00 €/m² Wohnfläche monatlich bzw. 6,60 €/m² monatlich in Rostock und Greifswald
- Mieterhöhungen erstmals nach Ablauf von vier Jahren nach Baufertigstellung von bis zu 0,20 €/m² Wohnfläche monatlich zulässig, danach folgend jeweils nach drei Jahren

andere Wohnungen:

- zulässige Erhöhung der Miete nach Maßgabe der §§ 559, 559a BGB bzw. bei Neuvermietung nach Baufertigstellung Ermittlung der Startmiete im Wege einer Refinanzierungsberechnung

Zweckbindung selbst genutztes Wohneigentum:

für die Dauer von 15 Jahren der Selbstnutzung durch den Eigentümer und sein Haushaltsangehörigen vorbehalten

Förderausschluss:

bei Maßnahmebeginn vor Bewilligung der Förderungsmittel

Antragstellung beim:Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI), Geschäftsbereich der Nord/LB Girozentrale, Werkstr. 213, 19061 Schwerin (Tel.-Nr. 0385-63630) Antragsvordrucke erhältlich beim LFI bzw. abrufbar unter www.lfi-mv.de