Soziale Wohnraumförderung im Jahr 2020

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Zinsgünstige Darlehen zur Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld).

Voraussetzungen:

Fördermittel können beantragt werden von Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs Vollgeschossen, die zum Zeitpunkt des Förderantrags seit mehr als fünf Jahren bezugsfertig sind. Mit den Baumaßnahmen darf noch nicht begonnen sein; auch ein Leistungs- und Lieferungsvertrag darf nicht abgeschlossen worden sein.

Der Wohnraum muss nach Durchführung der geplanten Maßnahmen eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität aufweisen. Diese soll insbesondere den energetischen Zustand des Gebäudes und den Zugang zu einem Freisitz umfassen.

Bei Eigentumsmaßnahmen darf der Wohnraum während des Zeitraums der Zinsbindung nur von der Antragstellerin oder dem Antragsteller und/oder ihren oder seinen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Außerdem muss der Haushalt die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung einhalten.

Die Förderung löst grundsätzlich eine Mietpreis- und Belegungsbindung aus. Die geförderte Wohnung darf somit nach Erteilung der Förderzusage bei Neuvermietung nur an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden und der zuständigen Stelle ist ein Belegungsrecht einzuräumen. In den Stadterneuerungsgebieten „soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung und zur Verbesserung der sozialen Mischung auf die Festlegung von Belegungsbindungen verzichten. Die Höhe der Miete ist auf 5,80 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Bei energieeinsparenden Maßnahmen kann die Mietobergrenze um das Einfache der Energiekostenersparnis, höchstens um 0,80 EUR/qm überschritten werden. Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5% bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich.

Förderfähige Maßnahmen:

Die Förderung unterstützt schwerpunktmäßig Modernisierungen, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen
- den Schutz vor Einbruch verbessern
- bestehenden Wohnraum ändern oder erweitern und
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund der Modernisierung sowie allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig, soweit sie mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen.

Höhe der Darlehen:

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, max. 100.000 EUR pro Wohnung oder Eigenheim. Darlehensbeträge unter 5.000 € pro Wohnung werden nicht bewilligt.

Auf Antrag kann ein anteiliger **Tilgungsnachlass** (Teilschulderlass) in Höhe von 20% des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens gewährt werden. Wird durch die geförderten Maßnahmen ein für Bestandsgebäude überdurchschnittlicher energetischer Standard erreicht, wird der Tilgungsnachlass um 5% erhöht. Eine zusätzliche Erhöhung um 5% erfolgt, sofern die geförderte Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen erfolgt, die mit dem Umweltzeichen Blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind.

Konditionen:

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt wahlweise 20 oder 25 Jahre. Das Darlehen wird für die ersten 10 Jahre zinsfrei gewährt. Danach beträgt der Zinssatz 0,5 % bis zum Ablauf der Belegungsbindung. Im Anschluss wird das Darlehen marktüblich verzinst. Auf das Darlehen sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4% und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% zu entrichten. Die Tilgung beträgt 2% zuzüglich ersparter Zinsen.

Der gesamte Tilgungsnachlass wird nach Vollauszahlung bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Die nachrangige grundbuchliche Sicherung erfolgt ebenfalls nur in Höhe der Restschuld