

## Modernisierung/Instandsetzung

### Kurzinformation

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) vom 4. Mai 2009

#### Ziel des Programmes

Das Land gewährt Darlehen für die nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten insbesondere für die Zielgruppe der Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren ab 55 Jahren sowie zur Umsetzung von neuen Konzepten für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter.

#### Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Mietwohngebäuden

#### Was wird gefördert?

##### Maßnahmen

Die Modernisierung und Instandsetzung und der Wohnungsbau an vorhandenen Gebäuden, die nach Abschluss der Maßnahme zur dauerhaften Wohnungsversorgung für die zur Zielgruppe gehörenden Haushalte geeignet und bestimmt sind und die jeweils mindestens drei Mietwohnungen enthalten. Hierzu gehören:

- die Verbesserung von Wohnraum durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert für diese Zielgruppe nachhaltig erhöhen, einschließlich des Ausbaus und der Erweiterung von Wohnraum und der Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungsgrundrissen
- die generationsgerechte Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen sowie Hausanschlusskosten, Baunebenkosten, Maßnahmen zur Schaffung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen
- die Verbesserung der Energieversorgung, Wasserversorgung und Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und Kochmöglichkeiten sowie der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt
- ferner bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken sowie Instandsetzungen zur Wiederherstellung bzw. Sicherung der Bewohnbarkeit
- die Schaffung von Voraussetzungen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik

## Gebietskulisse

- Innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete
- „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus“, wenn sich diese in den
  - Städten der regionalen Wachstumskerne,
  - Stadtumbaustädten oder
  - Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg befinden

Stadt oder Gemeinde bestätigen das Vorliegen dieser Voraussetzungen auf dem ILB-Vordruck „Städtebauliche Stellungnahme“

## **Was wird nicht gefördert?**

Maßnahmen oder Bauleistungen,

- mit denen vor Abschluss des Fördervertrages begonnen wurde
- die durch die Bauherren in Eigenleistung ausgeführt werden
- denen planungs- und/oder baurechtliche Belange entgegenstehen
- für Mietwohnungen, bei denen der Standard mittlerer Intensität bereits vorliegt
- zum Einbau von
  - ölbefeuerten zentralen Heizungsanlagen, wenn der Anschluss an ein Erdgasnetz oder eine Anlage zur Fernwärme- und Warmwasserlieferung möglich ist
  - Einbauküchen
  - zur Anlage von öffentlichen PKW-Parkplätzen.

## **Wie wird gefördert?**

Die Förderung erfolgt mit zinsverbilligten Darlehen. Die Darlehen betragen 40 % der anerkannten Baukosten, jedoch maximal 440 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und je Wohnung höchstens 100 m<sup>2</sup>.

Als ein wirksamer Beitrag zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren können zur Unterstützung von Aufwertungsstrategien und zur Wohnraumanpassung zusätzliche Mittel bis zu jeweils 70 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt werden für

- die Gestaltverbesserung der Wohngebäude bzw. die familien- und kinderfreundliche sowie seniorengerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen
- Leerstandsbeseitigung zur Schaffung bedarfsgerechter, insbesondere kinder- und seniorengerechter Grundrisse
- besondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Wärmeschutz, die
  - über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gehen oder
  - der Reduzierung von Verbräuchen, CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Energieeinsparung dienen (sodass mindestens 15 % des Primärenergiebedarfs durch regenerative Energien gedeckt werden und/oder der Primärenergiebedarf das Neubauniveau gemäß geltender EnEV nicht überschreitet)
- nachgewiesenen denkmalpflegerischen Mehraufwand.

Die Darlehen werden über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren zinsfrei gewährt. Die anfängliche Tilgung beträgt 4 % jährlich. Nach Ablauf von fünfzehn Jahren ab Vollauszahlung betragen der Zinssatz und die Tilgung jeweils mindestens 1 %.

Es ist ein einmaliges Entgelt von 1 % des Darlehensbetrages sowie ein jährliches Entgelt von 0,5 %, bezogen auf die jeweilige Restschuld, zu zahlen.

### **Was ist noch zu beachten?**

Ein Anspruch auf Gewährung von Zuwendung besteht nicht. Die ILB entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Ferner ist u. a. folgendes zu beachten:

- Es ist Eigenkapital von regelmäßig mindestens 15 % der Gesamtkosten einzubringen. Sofern erhöhte Absetzungen oder Absetzungen für Abnutzungen in Anspruch genommen werden, sind mindestens 20 % zu erbringen. Das Eigenkapital ist vorrangig einzusetzen.
- Die Tragfähigkeit der Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss anhand einer Liquiditätsberechnung nachgewiesen werden.
- Mindestens ein Drittel der anerkannten förderfähigen Kosten muss auf die Modernisierung entfallen.
- Für fünfzehn Jahre ab Fertigstellung besteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung an den geförderten bzw. anderen Wohnungen.
- Die Verpflichtung zur Ausschreibung bei der Vergabe von Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften von Nr. 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P). Die Gesamtvergabe der Bauleistungen ist nicht zulässig.
- Die Kumulation mit Finanzierungsmitteln aus anderen Förderprogrammen sowie den Programmen der KfW Förderbank ist zulässig.

### **Wie ist das Antragsverfahren?**

Anträge können fortlaufend auf dem vorgeschriebenen Antragsformular einschließlich aller erforderlichen Unterlagen und Stellungnahmen bei der ILB eingereicht werden.

Verfügen Kommunen über ein Stadtumbaukonzept, ein wohnungspolitisches Konzept oder andere inhaltlich entsprechenden Konzepte bzw. Planungen (INSEK), oder werden solche erarbeitet, so müssen sie die Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen der vorgenannten Planungen bzw. Konzepten in einer Stellungnahme bestätigen.

### **Geltungsdauer**

Die Förderrichtlinie ist vom 5. Mai 2009 bis zum 31. Dezember 2010 befristet.

### **Wer erteilt weitere Auskünfte?**

InvestitionsBank des Landes Brandenburg