

Förderrichtlinie „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“

Zielsetzung

Die Förderung der Landeshauptstadt Hannover steht für Maßnahmen zur Verfügung, die der Energieeinsparung und der Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Mietwohngebäuden dienen. Sie soll die finanziellen Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch die Investitions- und Heizkosten reduzieren, damit steigende Heizkosten bzw. energetische Maßnahmen nicht zu einer Mietkostenexplosion insbesondere für einkommensschwächere MieterInnen führen und energetisch sanierte Wohnungen in Hannover auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transfereinkommensbezieher erschwinglich bleiben.

Rahmenbedingungen

Für das städtische Förderprogramm, das der sozialverträglichen Mietzinsabfederung bei energetischer Sanierung dient, stellt die Stadt Hannover über fünf Jahre (2013-2017) jährlich 500.000 € zur Verfügung. Die Förderung hierfür soll nur unter der Bedingung erfolgen, dass mit der energetischen Sanierung der Wohngebäude keine Mieterhöhungen verbunden sind, die über eine für Haushalte mit niedrigem Einkommen tragbare Grenze hinausgehen. Die Abwicklung dieses Programms liegt bei der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit den Sachgebieten Stadterneuerung und Wohnraumförderung.

Art der Förderung

Die Förderung wird in Form eines – auf eine **einmalige** Zahlung umgerechneten – Mietzuschusses in Höhe von durchschnittlich rund 0,65 € je m² monatlich gewährt, der **nach** Umsetzung der Maßnahmen ausgezahlt wird. In Ausnahmefällen kann bei Sonderprojekten (siehe Förderbedingungen unter d)) die Auszahlung auf Antrag nach Baufortschritt erfolgen.

Eine Kumulierung mit anderen Förderprogrammen ist grundsätzlich möglich, solange sich keine Doppel- oder Überfinanzierung ergibt.

Die Entscheidung über eine Förderung und eventuelle Abweichungen von den Fördergrundsätzen obliegt der Vergabekommission. Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarungen ist der Zuschuss zurückzuzahlen.

Antragsberechtigte sind

Eigentümerinnen und Eigentümer von im Stadtgebiet von Hannover liegenden Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, wenn

- die Einzelmieten (nettokalt) bei Antragstellung kleiner/gleich 5,40 €/m² monatlich sind und
- die Bereitschaft zu einer zeitlich befristeten Mietbindung besteht.

Förderbedingungen

Für die Inanspruchnahme der Förderung sind Maßnahmen der energetischen Sanierung umzusetzen, die den folgenden Bedingungen entsprechen.

a) Anforderungen an die energetische Sanierung und Höhe des einmaligen Mietzuschusses

Maßnahme	Anforderung	Einmaliger Mietzuschuss je m ² Wohnfläche*
Außenwanddämmung	U-Wert maximal 0,18 W/(m²K) empfohlene Wärmedämmstoffdicken: 20 cm für WLS 040 oder 18 cm für WLS 035 oder 16 cm für WLS 032	24,00 €/m²
Fenstererneuerung	U-Wert maximal 1,3 W/(m²K)** Wert des Gesamtfensters einschl. Rahmen, Verglasung und Glas-Abstandhalter	14,00 €/m²
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke	U-Wert maximal 0,15 W/(m²K)	6,00 €/m²
Kellerdeckendämmung	Wärmedämmstoffdicke*** von mindestens 4 cm für WLS 035	3,00 €/m²
Gesamtsanierung Gebäudehülle	Einhaltung aller oben genannten Einzelanforderungen oder Nachweis des Standards KfW- Effizienzhaus 115	47,00 €/m²

*Bezugsfläche ist die beheizte Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) = Flächenbezug, der auch der übrigen Förderung im sozialen Wohnungsbau zu Grunde liegt.

**Dieser U-Wert (nach DIN EN ISO 10077-1) der Fenster darf nicht besser als der U-Wert der umliegenden Außenwände und/oder des Daches sein!

***Falls die erforderliche Mindestdicke nicht erreicht wird, muss durch eine U-Wert-Berechnung belegt werden, dass die gewählte Konstruktion als wärmetechnisch gleichwertig anzusehen ist.

Es sind sowohl die Gesamtsanierung der Gebäudehülle als auch Einzelmaßnahmen förderfähig. Die Maßnahmen sind von einem Fachbetrieb umzusetzen.

Der maximal mögliche Zuschuss je Wohneinheit beträgt 6.000 €.

Handelt es sich um besondere Maßnahmen oder Objekte (z.B. um Veränderungen stadtteiltypischer Fassaden oder innovative Projekte/Baustoffe), so ist der Antrag für ein Sonderprojekt (siehe d)) zu stellen.

b) Mietzinsabfederung

Für die geförderten Wohnungen darf die Einzelmiete (nettokalt) in den ersten drei Jahren nach Abschluss der energetischen Modernisierung den Betrag von **5,40 €/m²** monatlich nicht überschreiten.

Lag die Miete vor Modernisierung unter 5,40 €/m², werden je nach umgesetzter Maßnahme Mietzinserhöhungen von höchstens

0,33 €/m ²	bei Außenwanddämmung
0,10 €/m ²	bei Fenstererneuerung
0,66 €/m ²	bei einer Gesamtanierung der Gebäudehülle

zugelassen. Dabei darf die Obergrenze für die ersten drei Jahre von insgesamt 5,40 €/m² jedoch nicht überschritten werden.

Nach Ablauf der ersten drei Jahre darf die Miete innerhalb der darauf folgenden drei Jahre maximal um 7,5 % steigen.

Die danach zulässigen Mieten sind auch bei Mieterwechsel einzuhalten.

Die Gesamtbindungsdauer beträgt sechs Jahre ab Abschluss der geförderten Modernisierung.

c) Miete bei weiteren Modernisierungen

Über weitergehende Modernisierungen und Förderungen z.B. für Expertenberatung, Heizungserneuerung sowie für Qualitätssicherung wird im Rahmen des Antragverfahrens informiert.

Werden bei Wohnungen mit Mieten unter 5,40 €/m² parallel oder während der sechsjährigen Bindungszeit weitere Modernisierungen durchgeführt, sind - im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten - Mieterhöhungen bis zu maximal 5,40 €/m² plus zugelassene Mietsteigerungen gemäß Buchstabe b) möglich.

d) Sonderprojekte

Auf Antrag ist ein Abweichen von den Fördervoraussetzungen und -höhen für besondere Einzelprojekte möglich, die unter den genannten Bedingungen nicht umsetzbar sind (z.B. Gebäude unter Denkmalschutz, Gebäude mit stadtteilprägenden Fassaden u.a.). Erforderlich ist mindestens die Vorlage eines Sanierungsplans mit Kostenschätzung. Die Entscheidung für eine Förderung obliegt der Vergabekommission.

Anträge und Bewilligungsverfahren

Antragsfristen

Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist möglich. Ein Förderantrag kann für alle genannten Maßnahmen gestellt werden, die geplant sind oder die frühestens am 1.3.2013 beauftragt wurden, jedoch noch nicht abgeschlossen sind.

Antragsunterlagen

Für die Antragstellung ist der Vordruck von der Klimaschutzleitstelle zu verwenden.

Folgende Unterlagen sind erforderlich:

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen und Nachweise über die Einhaltung der energetischen Anforderungen
- Angaben zur Mietsituation (Liste der MieterInnen mit der jeweiligen aktuellen Nettokaltmiete, Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen für die Einordnung der einzelnen Wohnungen in die Mietspiegelspannen)
- Erklärung, dass bei Inanspruchnahme des Mietzuschusses für das Objekt die Miete den Betrag von 5,40 €/m² in den folgenden drei Jahren nicht überschreitet und die weiteren Vorgaben eingehalten werden.

(nach drei Jahren für drei weitere Jahre maximal 7,5 % Mieterhöhung) unterhalb dieser Obergrenze: Maximale Mieterhöhung um vorgegebenen Standardwert je nach Maßnahme)

Weitere Unterlagen können im Rahmen des Bearbeitungsverfahrens nachgefordert werden.

Auswahl und Bewilligung

Vorrangig gefördert werden Wohnungen mit Sozialbindungen sowie Wohnungen in Gebieten mit einem energetischen Quartierskonzept. Bei der Auswahl wird auch das Eingangsdatum der vollständigen Anträge berücksichtigt.

Die Bewilligung erfolgt durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover nach Prüfung der Antragsunterlagen einschließlich der Angaben zum energetischen Standard. Für Anträge aus Gebieten mit energetischem Quartierskonzept erfolgt die Bewilligung in Abstimmung mit der Stadterneuerung. Für die Prüfung der Mietsituation wird die Wohnraumförderung hinzugezogen.

Zuschüsse aufgrund dieses Förderprogramms werden nur im Rahmen der haushaltsrechtlich zur Verfügung stehenden Fördermittel gezahlt. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuschüsse besteht nicht. Die Mittelzusage ist für maximal zwei Jahre gültig. In dieser Zeit müssen die Maßnahmen durchgeführt und die Baukostenabrechnung bei der Stadt eingereicht sein.

Auszahlung

Innerhalb von 12 Monaten, spätestens 24 Monate nach Bewilligungsbescheid, sind Umsetzungsnachweise und förderfähige Kosten per Rechnung bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover vorzulegen. Bei Vorsteuerabzugsberechtigten werden die Kosten der Maßnahmen als Nettokosten berücksichtigt. Die Auszahlung des Mietzuschusses erfolgt nach Prüfung der vollständigen Unterlagen.

Jährliche Überprüfung der Mieten

Während der Bindungsdauer sind bei der Wohnraumförderung einmal jährlich bis zum 28.02. des Folgejahres Mieterlisten mit Angabe der jeweiligen Nettokaltmieten vorzulegen. Außerdem müssen Mieterwechsel unverzüglich zusammen mit einer Kopie des Mietvertrages mitgeteilt werden. Der Antragsteller verpflichtet sich, der Stadt alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die zur Überprüfung der Einhaltung der Förderbedingungen notwendig sind.

Vergabekommission

Über die Sonderprojekte und über geringfügige Anpassungen des Förderprogramms entscheidet eine verwaltungsinterne Kommission (Klimaschutzleitstelle mit Stadterneuerung, Stadtplanung und Wohnraumförderung der Stadt Hannover).