

Merkblatt zur Anerkennung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 Abs. 7 II. Berechnungsverordnung (II. BV) – Wertverbesserung –

a.) Was versteht man unter dem Begriff der Modernisierung und welche Maßnahmen sind Modernisierungsmaßnahmen?

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Wohnungen nachhaltig erhöhen.

Modernisierungsmaßnahmen sind zum Beispiel die Verbesserung

- des Zuschnittes der Wohnung
- der Beleuchtung und Belüftung
- des Schallschutzes
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung
- der sanitären Einrichtungen, wenn dadurch eine Verbesserung eintritt
- der Beheizung in Form von Energieeinsparungen
- der Funktionsabläufe in Wohnungen
- der Bewegungsfreiheit

b.) Welche Kosten können anerkannt werden?

Es können nur Kosten anerkannt werden, wenn

- die Modernisierung zu einer Erhöhung der Miete führen wird, die in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung des Gebrauchswertes steht und
- für geförderte Wohnungen unter Berücksichtigung des bezugsberechtigten Personenkreises „tragbar“ im Sinne des § 46 II Wohnungsbaugesetz (WoBauG) ist

Die Tragbarkeitsgrenze (Höchstbewilligungsmiete für neu erstellte Sozialwohnungen) ergibt sich aus der Ziffer 2.3.2.1 der [Wohnraumförderbestimmungen](#) Mietenstufe 1 bis 3 bzw. Mietenstufe 4 der Einkommensgruppe A.

Eine Modernisierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau darf nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsbehörde ihr zugestimmt hat.

c.) Welche Unterlagen sind dem Antrag beizufügen?

Folgende Nachweise sind zur Prüfung notwendig:

- Kostenvoranschläge oder Rechnungen
- Aufstellung der laufenden jährlichen Aufwendungen des Objektes oder Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Netto-Kaltmiete

d.) In welcher Höhe fallen Verwaltungsgebühren an?

Die Verwaltungsgebühr gemäß Tarifstelle 29.1.13 der Verwaltungsgebührenordnung für die Anerkennung der Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 II. Berechnungsverordnung beträgt zwischen 10 und 100 Euro. Sie wird entsprechend des Bearbeitungsaufwandes festgesetzt.