

Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen

Produktinformation (Stand 18.04.2012)

Schaffung von Mietwohnraum für Wohngruppen und Wohngemeinschaften für ältere Menschen ab 60 Jahre, schwerbehinderte Menschen sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen.

Wer kann Anträge stellen?

Antragsteller bei der zuständigen Wohnraumsförderungsstelle ist der Investor. Der Investor ist entweder Eigentümer eines Baugrundstücks oder Erbbauberechtigter an einem geeigneten Grundstück oder weist nach, dass der Kauf eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Apartmentwohnungen in Wohngruppen oder Wohn/Schlafräume in Wohngemeinschaften als Mietwohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder hilfe- und pflegebedürftige Personen mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen.

Bauvorhaben für "Betreutes Wohnen" haben Vorrang. In diesem Fall sind neben den Mietverträgen Betreuungsverträge entsprechend dem Muster-Betreuungsvertrag im Internet der NBank abzuschließen. Wohnungen für das Betreuungs- und Hauspersonal können in die Förderung einbezogen werden. Eine Vermietung im Rahmen eines Heimvertrages ist ausgeschlossen.

Die Zahl der Mitglieder einer Wohngruppe oder einer Wohngemeinschaft soll acht nicht übersteigen.

Fördervoraussetzungen

- Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum beinhalten. Die 1-Personen-Apartmentwohnung soll mindestens 20 m², die 2-Personen-Apartmentwohnung mindestens 35 m² groß sein.
- Eine Wohngemeinschaft besteht aus mehreren Wohn/Schlafräumen mit einer gemeinsamen Küche und Gemeinschaftsräumen. Für höchstens drei Wohn/Schlafräume soll ein angemessenes Bad und

ein separates WC zur Verfügung gestellt werden. Der Wohn-/Schlafraum soll mindestens 15 m² groß sein.

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (DVO-NWofG) (§ 3 Abs. 2 NWofG + 60 %) nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein
- Die Eigenleistungen wie z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten betragen. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden
- Mit den Bauarbeiten darf vor Erteilung einer Förderzusage noch nicht begonnen sein

Zweckbestimmung

Die geförderten Apartmentwohnungen in Wohngruppen oder Wohn/Schlafräume in Wohngemeinschaften dürfen nur an ältere Menschen (ab 60 Jahre), Menschen mit Behinderung (mindestens 50 % Schwerbehinderung) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegestufe 1 oder höher) vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

Bei der Vermietung von geförderten Wohnungen für Haus- und Betreuungspersonal (Nr. 15.5 WFB) gilt die sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWofG ergebende Einkommensgrenze.

Die Dauer der Zweckbestimmung des Wohnraums beträgt 15 Jahre; sie beginnt mit der Bezugsfertigkeit der Wohnung.

Wie wird gefördert?

Es wird ein Darlehen gewährt für folgende Bauvorhaben:

- Neubau von Apartmentwohnungen in Wohngruppen
- bis zu 22.000 Euro je Apartmentwohnung für Berechtigten nach § 3 Abs. 2 NWofG

- bis zu 17.000 Euro je Apartmentwohnung für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG

Neubau von Wohn/Schlafräumen in Wohngemeinschaften

- bis zu 17.000 Euro je Wohn/Schlafräum für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG
- bis zu 13.000 Euro je Wohn/Schlafräum für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG.

Für den Um- und Ausbau zu Apartmentwohnungen in Wohngruppen oder Wohn/Schlafräumen in Wohngemeinschaften und die bei Installation eines Aufzuges erforderlichen Baumaßnahmen wird ein Darlehen in Höhe von bis zu 40 v. H. der für die Maßnahme verursachten Kosten gewährt.

Im Rahmen der gesamten Um- oder Ausbaumaßnahme wird der erforderliche Einbau eines Aufzuges mit einem Zuschuss in Höhe von 40 % der für die Beschaffung und Installation entstandenen Kosten gefördert.

Die Förderbeträge beinhalten auch die Schaffung der notwendigen Gemeinschaftsflächen.

Aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen können für Mehraufwendungen zusätzlich Darlehen in Höhe von 5.000 Euro je Apartmentwohnung bzw. je Wohngemeinschaft gewährt werden. Die Wohnung muss dazu aber künftig an entsprechend schwerbehinderte Personen vermietet werden.

Zulässige Miete

Während der Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für den geförderten Wohnraum höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) vereinbart werden, die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG in Gemeinden mit

- der Mietenstufe 1 bis 3
5,00 Euro je m² Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 4 bis 6 sowie in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf
5,40 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG:
6,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Bei der Berechnung der Miete können zu den Wohnflächen anteilig die Flächen für Gemeinschaftsräume und Flure hinzugerechnet werden. Die Gesamtwohnfläche pro Person soll 40 m² nicht übersteigen.

Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 13 WFB.

Zinsen

1. - 15. Jahr 0 %
ab 16. Jahr marktüblich

Tilgung 1%

jährlicher Verwaltungskostenbeitrag

vom Darlehensursprungsbetrag 0,5 %
nach Tilgung der Hälfte des Darlehens 0,25 %

Bearbeitungsentgelt

einmalig 1 % des Darlehensbetrages

Sicherheiten

Es sind grundpfandrechtliche Sicherheiten von Ihnen zu stellen. Die Absicherung kann durch eine nachrangige Grundschuld erfolgen. Bei Darlehen bis zu 20.000 Euro kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.

Auszahlung

Nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen wird das Darlehen entsprechend dem Baufortschritt in Raten ausgezahlt.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie bei der für den Bauort zuständigen [Wohnraumförderstelle](#) (Landkreis, Stadt bzw. Gemeinde). Dort reichen Sie auch den Förderantrag ein.

Selbstverständlich nehmen auch wir uns gern die Zeit, Fragen mit Ihnen zu erörtern, und stehen Ihnen nach Terminabsprache in unserem Haus zur Verfügung. Telefonisch können Sie uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr unter folgender Telefonnummer erreichen:

0511 30031-313

Wenn Sie uns faxen wollen, verwenden Sie bitte die Nummer:

0511 30031-11313

E-Mail-Adresse: wohnraum@nbank.de

Internetadresse: <http://www.nbank.de>

Unsere Adresse lautet:

**Investitions- und Förderbank
Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12 - 16
30177 Hannover**