

## Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

### Produktinformation (Stand 18.04.2012)

Schaffung von Mietwohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen.

#### Wer kann Anträge stellen?

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

#### Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Altenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen als Mietwohnungen für Wohnungssuchende 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. Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als 2 Mietwohnungen.

#### Fördervoraussetzungen

- Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:

Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup>
zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m <sup>2</sup>

für Menschen mit Behinderungen:

drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m <sup>2</sup>
vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m <sup>2</sup>
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup>

zusätzlich.

Die angemessene Wohnfläche erhöht sich für Alleinerziehende um 10 m<sup>2</sup> und für jedes schwerbe-

hinderte Mitglied des Haushaltes um jeweils weitere 10 m<sup>2</sup>.

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 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 Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (ab 60 Jahre) bzw. an Menschen mit Behinderung (mit dem Grad der Behinderung von mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegebedürftige Personen Stufe 1 oder höher) vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

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

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

#### Wie wird gefördert?

Für den Neubau wird ein Darlehen gewährt in Höhe von bis zu 48.000 Euro je Wohnung für Berechtigte nach § 3

Abs. 2 NWoFG bzw. bis zu 38.000 Euro je Wohnung für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG.

Für den Um- und Ausbau oder die Erweiterung bestehenden Wohnraums wird ein Darlehen bis zu 40 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten gewährt; höchstens jedoch der Förderbetrag wie für ein vergleichbares Neubauvorhaben.

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.

Aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen kann für Mehraufwendungen zusätzlich ein Darlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung gewährt werden. Die Wohnung muss dazu aber an eine entsprechend schwerbehinderte Person vermietet werden.

#### Zulässige Miete

Während der Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderten Wohnungen 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 4 bis 6 sowie in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf  
5,40 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

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

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

#### Zinsen

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

<b>Tilgung</b>	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 grundsätzlich 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](mailto:wohnraum@nbank.de)

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

Unsere Adresse lautet:

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