

## Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten

### Produktinformation (Stand 18.04.2012)

Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, in Gebieten, in denen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet worden sind sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten.

#### Wer kann Anträge stellen?

Investoren, die Mietwohnungen modernisieren wollen.

#### Was wird gefördert?

Gefördert wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum z. B. die Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung
- der Belichtung und Belüftung
- des Schallschutzes
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung
- der sanitären Einrichtungen
- der Beheizung
- der Funktionsabläufe in der Wohnung
- der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt

sowie Aus- und Umbau sowie Erweiterung von bestehendem Wohnraum.

Die Förderung von Ersatzneubaumaßnahmen ist in begründeten Ausnahmefällen möglich.

#### Fördervoraussetzungen

- Die Größe der Wohnungen muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen sind die folgenden Wohnungsgrößen anzusehen:

Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup>
zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m <sup>2</sup>
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 schwerbehinderte Mitglied des Haushaltes um jeweils weitere 10 m<sup>2</sup>.

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenze nach § 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.
- Mit den Modernisierungsmaßnahmen darf vor Erteilung einer Förderzusage noch nicht begonnen sein.

Die Dauer der Zweckbestimmung beträgt 15 Jahre.

#### Wie wird gefördert?

##### Darlehenshöhe

Es 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 Gesamtmaßnahme wird der erforderliche Einbau eines Aufzuges mit einem Zuschuss in Höhe von 40 % der für die Beschaffung und Installation entstandenen Kosten gefördert.

##### 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:

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.

Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 17 Wohnraumförderungsbestimmungen (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

generell 1 % des Darlehensbetrages

#### Sicherheiten

Es sind grundpfandrechtl. 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**