

Produktinformation (Stand 01.04.2025)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Allgemeine Mietwohnraumförderung)

Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei der Änderung (Aus-/Umbau) und Erweiterung von Gebäuden.

Unsere Leistung, Ihre Vorteile:

- > Zunächst zinslose Darlehen
- > Tilgungsnachlass von 30 % bei einer Belegung mit Berechtigten mit geringem Einkommen
- > Zusätzlicher Zuschuss für barrierefrei nutzbare Wohnungen
- > Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Zuwendungen aus einer Hand

Was fördern wir?

- > allgemeiner Mietwohnraum
- > Mietwohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und besondere Bedarfsgruppen

Das fördern wir leider nicht:

- > Bereits begonnene Bauvorhaben. Als Vorhabensbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs- oder Kauf-/Werkvertrages.
- > Gebäude mit weniger als 3 Wohneinheiten.
- > Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen.
- > Nicht ortsfeste und mobile Unterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Unterkünfte und bauliche Anlagen, die der zeitweisen oder der befristeten Unterbringung oder gar der Beherbergung von Personen dienen.

Eine Förderung des
Landes Niedersachsen

**INVESTITION
MIT HALTUNG**

NBank

Günther-Wagner-
Allee 12-16
30177 Hannover

Telefon
0511 30031-9333

E-Mail,
beratung@nbank.de

Wen fördern wir?

- > Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften.

Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

Unsere Angebote:

Förderhöhe

> Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):

Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten (anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Neubauvorhaben und 300 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Änderungen/Erweiterungen) **mit Tilgungsnachlass** von 30 % des Darlehensursprungsbetrages; davon zwei Drittel nach Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und ein Drittel nach Ablauf des 20. Jahres.

> Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):

Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Neubauvorhaben und 300 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Änderungen/Erweiterungen.

> Die Bemessung des Darlehens ist Abhängig von der Mietstufe

Mietstufe I: = 4.940 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 Mietstufen II und III: = 5.150 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 Mietstufen IV bis VII: = 5.370 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

> Zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2.

Unsere Bedingungen:

Zulässige Miete

- > Die vereinbarte Miete ist entweder ab Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Mietstufe	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen)
I:	5,90 Euro je m ² Wfl./Monat	7,30 Euro je m ² Wfl./Monat
II und III:	6,10 Euro je m ² Wfl./Monat	7,50 Euro je m ² Wfl./Monat
IV bis VII:	6,40 Euro je m ² Wfl./Monat	7,80 Euro je m ² Wfl./Monat

- > Die Beträge dürfen um bis zu 0,30 EUR erhöht werden, wenn der Wohnraum mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreicht.
- > Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 20 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

> Zinsen und Tilgung

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)		Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen)	
Jahr 1 bis 35:	0% Zinsen, 1,25 % Tilgung	Jahr 1 bis 30:	0% Zinsen, 1,25 % Tilgung
Jahr 36 bis 42:	marktübliche Verzinsung, 2,50 % Tilgung	Jahr 31 bis 42:	marktübliche Verzinsung, 2,50 % Tilgung

Darlehenslaufzeit max: 42 Jahre

- > **Jährlicher Verwaltungskostenbetrag:** 0,5 % vom jeweiligen Darlehensrestschuldbetrag
- > **Bearbeitungsentgelt:** jeweils einmalig 1 % des bewilligten Darlehens und 0,75 % des bewilligten Zuschusses
- > **Sicherheiten:** Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden. Abhängig von der Bonitätsprüfung können weitere Kreditsicherheiten wie z.B. werthaltige selbstschuldnerische Bürgschaften, Bankbürgschaften, Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen, weitere Grundschuld auf Zusatzobjekten etc. gefordert werden. Bei reinen Objektgesellschaften sind weitere Kreditsicherheiten immer zu stellen.
- > **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind; der Zuschuss wird mit der letzten Darlehensrate ausgezahlt.

Unsere Voraussetzungen

- > **Es muss ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnraum bestehen.**
- > Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

Haushalte mit einer Person	bis zu 50 m ²
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m ²
Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m ²
Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m ²
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m ² zusätzlich.
- > Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 10 m², wenn rollstuhlgerechter Wohnraum nach DIN 18040-2 „R“ geschaffen wird (12 m², wenn dem Wohnraum ein Freisitz zugeordnet ist).
- > Eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um nicht mehr als 2 % ist zulässig. Im Einzelfall kann die Wohnraumförderstelle einer Überschreitung von bis zu 10 vom Hundert zustimmen.
- > Die Wohnfläche einer Wohnung soll 30 m² nicht unterschreiten.

- > Die Eigenleistungen müssen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen, wobei mind. 10 % der Gesamtkosten durch Eigenleistungen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten und nachweislich grundbuchrechtlich lastenfreien Baugrundstücks zu erbringen sind.
- > Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung, die Bestellung eines Erbbaurechts und der Grunderwerb sowie ein Herrichten des Grundstücks **nicht** als Beginn des Vorhabens; dementsprechend gilt bei im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme geschlossenen Planungsverträgen (insbes. Generalplaner-/Architekten-/Ingenieurverträge) die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI **nicht** als Beginn des Vorhabens.
- > Zwischenmietverhältnisse sind grundsätzlich nicht zulässig.
- > Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- > Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. In dem selbständigen Gebäude müssen mindestens zwei geförderte Mietwohnungen geschaffen werden.
- > Wohnraum für Menschen mit Behinderungen muss den Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2 entsprechen. Sind Wohnungen für Benutzerinnen bzw. Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem "R" kenntlich gemachten Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.
- > Wohnraum für ältere Menschen darf, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erdgeschoss angeordnet und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.
- > Nach Abschluss der Maßnahme muss, sofern ein Mieterhöhungsbetrag aufgrund des energetischen Standards geltend gemacht werden soll, ein Nachweis darüber, dass das Vorhaben mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erfüllt, durch Sachverständige (§ 88 GEG) oder durch eine für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohngebäuden zugelassene Person, die in die Expertenliste unter <http://www.energie-effizienz-experten.de> eingetragen ist, erbracht werden.

Zweckbestimmung

- > Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) bzw. DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) nicht übersteigt.
- > Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt für
 - > Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 35 Jahre
 - > Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 30 Jahre
- > Die Zweckbestimmung beginnt entweder mit der Bezugsfertigkeit oder mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen.

So läuft der Antrag

Den Förderantrag zur Schaffung von Mietwohnraum stellen Sie bitte bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, Gemeinde). Dort erhalten Sie weitere Informationen. Die Antragsformulare stehen auf unserer Homepage im Downloadcenter zur Verfügung.

Eine Übersicht der örtlichen Wohnraumförderstellen finden Sie auf der Internetseite der NBank.

Ihr NBank-Kontakt zu dieser Förderung

NBank-Beratung

Telefon

0511 30031-9333

E-Mail

beratung@nbank.de

Für Sie erreichbar von Montag bis Freitag

von 08:00 bis 17:00 Uhr