

PRODUKTINFORMATION (STAND 01.04.2022)

Mietwohnraumförderung in besonderen Fördergebieten

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Änderung und Erweiterung von Gebäuden in Gemeinden mit den Mietenstufen IV bis VII sowie in Kommunen, die nach der Nds. Mieterschutzverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Ausgenommen hiervon sind die Ostfriesischen Inseln.

Anträge müssen bis zum 31.12.2022 gestellt sein.

ÜBERSICHT

- Neubau, Änderung (Aus-/Umbau) und die Erweiterung von Gebäuden
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 30 % für Berechtigte mit geringem Einkommen
- Zusätzlicher Zuschuss für barrierefrei nutzbare Wohnungen

WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

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

WAS WIRD GEFÖRDERT?

- allgemeiner Mietwohnraum
- Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen

BEDINGUNGEN

Förderhöhe

- **Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):**
Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 % **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 § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):**
Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %
- Für die Bemessung des Darlehens wird ein Betrag von 4.690 Euro Gesamtkosten m² Wohnfläche zugrunde gelegt.
- **Zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2.**



Eine Förderung des Landes

FRAGEN?

Wir beraten Sie gerne persönlich.

NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16
30177 Hannover

Tel.: 0511 300 31-9333

E-Mail: beratung@nbank.de

Förderhöhe

Zulässige Miete

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

Mietenstufe	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG
IV bis VII:	6,10 Euro je m ² Wfl./Monat	7,50 Euro je m ² Wfl./Monat

- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 21 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

Weitere Bedingungen

Zinsen:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG
Jahr 1–25: 0 %	Jahr 1-20: 0 %
Jahr 26-42: marktüblich	Jahr 21-42: marktüblich

Tilgung:

...bis Jahr 25 bzw. 20 mindestens	1,25 %
...ab Jahr 26 bzw. 21 mindestens	2,5 %
...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 (ggfs. weitere Sicherheiten).

- Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind; der Zuschuss wird mit der letzten Darlehensrate ausgezahlt.

VORAUSSETZUNGEN

- 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).

Miete auf drei Jahre
festgesetzt

Zunächst keine Zinsen

Angemessene Wohnflächen

- 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 sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %.
- Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten.
- 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.
- **Wohnraumversorgungskonzept (nicht bei Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen):** Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und **zum Neubaubedarf** sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.

Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigt.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt
 - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 25 Jahre
 - ... für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG 20 Jahre
- Die Zweckbestimmung beginnt entweder mit der Bezugsfertigkeit oder mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen.

Eigenleistung 25 %

Zulässiges Gesamteinkommen

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Förderantrag zur Schaffung von Mietwohnraum stellen Sie bitte bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, Gemeinde). Dort erhalten Sie auch alle Antragsformulare und weitere Informationen.

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

Persönliche Beratung

Wenn Sie sich eine persönliche Beratung und Hilfestellung bei der Antragstellung wünschen, nehmen wir uns gerne Zeit für Sie. Rufen Sie uns an oder vereinbaren Sie einfach einen Termin in einer unserer Beratungsstellen.

Beratung, Fragen, Termine

Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr

Tel: 0511 300 31-9333

Fax: 0511 300 31-119333

beratung@nbank.de

www.nbank.de

Investitions- und Förderbank

Niedersachsen – NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16

30177 Hannover