

Produktinformation (Stand 01.10.2024)

## Mietwohnraumförderung in besonderen Fördergebieten

### Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Änderung (Aus-/Umbau) und Erweiterung von Gebäuden in Gemeinden mit den Mietstufen IV bis VII sowie in Kommunen, die nach der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Ausgenommen hiervon sind die Ostfriesischen Inseln.

**Anträge müssen bis zum 31.12.2022 gestellt sein.**

### Unsere Leistung, Ihre Vorteile:

- > Zunächst zinslose Darlehen
- > Tilgungsnachlass von 30 % für Berechtigte 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 und Menschen mit Behinderungen

### 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

### Wen fördern wir?

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

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](mailto:beratung@nbank.de)

## Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

### Unsere Angebote:

#### 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 5.630 Euro Gesamtkosten m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde gelegt.

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

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

#### > Zinsen

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

## Unsere 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 <sup>2</sup>
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m <sup>2</sup>
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.
- > Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 10 m<sup>2</sup>, wenn rollstuhlgerechter Wohnraum nach DIN 18040-2 „R“ geschaffen wird (12 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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. 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.
- > 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
  - 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.

## 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 auch alle Antragsformulare und weitere Informationen.

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