

PRODUKTINFORMATION (STAND 13.07.2020)

Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen

Diese Förderung unterstützt Sie bei der Schaffung von Mietwohnraum für Wohngruppen und Wohngemeinschaften.

ÜBERSICHT

- Neubau, Änderung (Aus-/Umbau) und die Erweiterung von Gebäuden
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 30 % bei Förderung für Berechtigte mit geringem Einkommen

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?

- Insbesondere Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. Nicht gefördert werden Heime im Sinne von § 2 Abs. 2 bis 4, 7 NuWG.

BEDINGUNGEN

Darlehenshöhe

- **Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):**
... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 % **mit Tilgungsnachlass** von 30 % des Darlehensursprungsbetrages nach Ablauf des 20. Jahres entweder nach Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen
- **Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):**
... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %
- **Die Bemessung des Darlehens ist abhängig von der ...Mietenstufe:**
 - ... Mietenstufe I = 3.420 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 - ... Mietenstufe II u. III = 3.570 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 - ... Mietenstufe IV bis VI = 3.720 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

Ein Darlehen des Landes

FRAGEN?

Wir beraten Sie gerne persönlich.

NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16
30177 Hannover
Tel.: 0511 300 31-333
E-Mail: beratung@nbank.de

Darlehenshöhe

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. 3 DVO-NWoFG |
|-------------|--|--|
| I: | 5,60 Euro je m ² Wfl./Monat | 7,00 Euro je m ² Wfl./Monat |
| II u. III: | 5,80 Euro je m ² Wfl./Monat | 7,20 Euro je m ² Wfl./Monat |
| IV bis VI: | 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).
- Bei der Berechnung der Miete können zu den Wohnflächen anteilig die Flächen für Gemeinschaftsräume und Flure hinzugerechnet werden.

Weitere Bedingungen

Zinsen:

| Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass) | Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG |
|---|--|
| Jahr 1–35: 0 % | Jahr 1-30: 0 % |
| Jahr 36-42: marktüblich | Jahr 31-42: marktüblich |

Tilgung:

| | |
|------------------------------------|----------|
| ... bis Jahr 35 bzw. 30 mindestens | 1,5 % |
| ... ab Jahr 36 bzw. 31 mindestens | 2,5 % |
| ... Darlehenslaufzeit max. | 42 Jahre |

Jährlicher Verwaltungskostenbetrag:

- ... 0,5 % vom Darlehensbetrag
- ... 0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens

Bearbeitungsentgelt: einmalig 1 % des bewilligten Darlehensbetrages

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.

VORAUSSETZUNGEN

- Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m² nicht überschreiten.
- In Wohngemeinschaften sollen für je drei Individualräume (Schlafräume) ein angemessenes gemeinsames Bad mit Badewanne oder Dusche sowie ein separater Toilettenraum mit Toilette zur Verfügung stehen.
- Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.

Miete auf drei Jahre festgesetzt

Minimale Zinsen

Angemessene Wohnflächen

- Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- 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 Vorhabengbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten.
- 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

- Der geförderte Mietwohnraum in Wohngruppen oder in Wohngemeinschaften darf nur an den für diese besondere Wohnform vorgesehenen Personenkreis, insbesondere ältere Menschen (ab 60 Jahre), Menschen mit Behinderungen (mindestens 50 % Schwerbehinderung) sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher (§ 2 Abs. 1 SGB IX) vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt
 - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 35 Jahre
 - ... für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG 30 Jahre
- Die Zweckbestimmung beginnt entweder mit der Bezugsfertigkeit oder mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen.

25 % Eigenleistung

Zulässiges Gesamteinkommen

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Antrag auf ein Darlehen für die Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen 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 31-333

Fax: 0511 300 31-11333

beratung@nbank.de

www.nbank.de

Investitions- und Förderbank

Niedersachsen – NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16

30177 Hannover