Produktinformation (Stand 31.08.2026)

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Neubau, Aus-/Umbau, Erweiterung und erstmaliger Erwerb)

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

Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, der Änderung (Aus-/Umbau) und Erweiterung von Gebäuden sowie des erstmaligen Erwerbs von Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung. Beim Ersterwerb dürfen die geförderten Mietwohnungen weder vermietet sein noch anderweitigen Belegungs- oder Mietbindungen unterliegen.

Unsere Leistung, Ihre Vorteile:

> Zunächst zinslose Darlehen

> Nichtrückzahlbarer Zuschuss

> Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Zuwendungen aus einer Hand

Was fördern wir?

> Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

> Gemeinschaftliche Wohnformen

> Modellhafte Wohnprojekte

> Housing First

Das fördern wir leider nicht:

> Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Nicht als Vorhabenbeginn gelten insbesondere der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen, bei Planungsaufträgen die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks sowie ein rechtlich nicht bindender Reservierungsvertrag für eine Kaufmaßnahme.

> Wohngebäude mit weniger als drei Wohneinheiten werden grundsätzlich nicht gefördert. Ausnahmen können sich nach Maßgabe der Richtlinie insbesondere bei gemeinschaftlichen Wohnformen oder besonderen geeigneten Gebäudestrukturen ergeben.

> 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.

Wen fördern wir?

Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personenvereinigungen mit eigener Rechtspersönlichkeit sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften. Baugemeinschaften sollen rechtsfähig sein.

Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

Unsere Angebote

Förderhöhe

> **Haushalte der Einkommensgruppe A: Darlehen** bis zu 40 % und **Zuschuss** bis zu 40 %

> **Haushalte der Einkommensgruppe B: Darlehen** bis zu 60 % und **Zuschuss** bis zu 20 %

> **Haushalte der Einkommensgruppe C: Darlehen** bis zu 70 % und **Zuschuss** bis zu 10 %

der zuwendungsfähigen Kosten.

Die Zuschüsse bei Modellhaften Wohnungsbauprojekten können um bis zu 5 Prozentpunkte und bei Maßnahmen Housing First um bis zu 10 Prozentpunkte erhöht werden.

Die Gewährung des Zuschusses ist an die Inanspruchnahme des Darlehens gebunden

> **Die Bemessung der Zuwendung ist abhängig von der Mietenstufe**

Mietstufen I bis III: = 4.800 Euro Herstellungskosten je m^2 Wohnfläche

Mietstufen IV bis VII: = 5.000 Euro Herstellungskosten je m^2 Wohnfläche

Unsere Bedingungen:

Zulässige Miete

> Die vereinbarte Miete ist mit Beginn der Mietbindung für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Mietstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Einkommensgruppe C
I bis III:	6,50 Euro je m^2 Wfl./Monat	7,90 Euro je m^2 Wfl./Monat	8,70 Euro je m^2 Wfl./Monat
IV bis VII:	6,80 Euro je m^2 Wfl./Monat	8,20 Euro je m^2 Wfl./Monat	9,00 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.

> Die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a Abs. 1 BGB) sowie die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB), sind nicht zulässig.

> Zinsen und Tilgung

> Das Darlehen wird bis zum Ablauf des 35. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums mit 0 % verzinst. Im Anschluss ist das Darlehen jährlich mit einem Zinssatz zu verzinsen, der bis zu drei Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet.

> Das Darlehen ist so zu tilgen, dass es nach einer Laufzeit von längstens 42 Jahren ab Bezugsfertigkeit vollständig zurückgezahlt ist. Beim Ersterwerb tritt an die Stelle der Bezugsfertigkeit der Eigentumsübergang der Mietwohnungen

> **JährlicherVerwaltungskostenbetrag :** 0,5 % vom jeweiligen Darlehensrest-schuldbetrag

> **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.

> **Zuwendungsfähige Kosten:** Bei Neubau sowie Änderung und Erweiterung von Gebäuden sind die Herstellungskosten (Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276) sowie Grundstückskosten (Kostengruppe 100 nach DIN 276, grundsätzlich bis zur Höhe des Bodenrichtwertes) maßgeblich. Beim Ersterwerb sind der angemessene Kaufpreis nebst Erwerbskosten maßgeblich.

> **Auszahlung:** Die Zuwendung (Darlehen und Zuschuss) wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

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 m²
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m²
Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m²
Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m²
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m² zusätzlich.

> Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 12 m², wenn rollstuhlgerechter Mietwohnraum nach DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ geschaffen wird. Ist einer rollstuhlgerechten Wohnung ein Freisitz zugeordnet, erhöht sich die angemessene Wohnfläche statt um 12 m² um 15 m².Im Einzelfall kann die Wohnraumförderstelle einer Überschreitung von bis zu 10 vom Hundert zustimmen.

> Bei gemeinschaftlichen Wohnformen soll einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche die Größe des Wohnraums je Person 40 m² nicht

überschreiten. Voraussetzung ist, dass die Führung des Haushaltes von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Wesentlichen selbst organisiert wird.

> 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.

> Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen

> Zwischenmietverhältnisse sind grundsätzlich nicht zulässig.

> Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.

> **Eigenmittel:** Zur Finanzierung des Vorhabens sind Eigenmittel in Höhe von mindestens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten einzusetzen. Mindestens 50 Prozent der erforderlichen Eigenmittel sollen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten und nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks erbracht werden.

> Förderfähig sind grundsätzlich nur Wohngebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. In einem neuen selbständigen Wohngebäude 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.

> 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 der an seine Stelle tretenden Vorschriften) 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 folgende Haushalte vermietet werden:

> Haushalte der Einkommensgruppe A:

Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze nicht übersteigt.

> Haushalte der Einkommensgruppe B:

Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschreitet.

> Haushalte der Einkommensgruppe C:

Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze um bis zu 60 % überschreitet.

Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt 35 Jahre.

> Die Zweckbestimmung beginnt entweder mit der Bezugsfertigkeit (Neubau), mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen (Änderung) oder mit dem Eigentumsübergang (Ersterwerb).

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