

PRODUKTINFORMATION (STAND 28.08.2019)

Allgemeine Mietwohnraumförderung

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Änderung und Erweiterung von Gebäuden.

ÜBERSICHT

- Neubau, Änderung (Aus-/Umbau) und die Erweiterung von Gebäuden
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 30 % 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?

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

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. 2 bzw. 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 = 3.300 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 - ... Mietenstufe II u. III = 3.450 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche
 - ... Mietenstufe IV bis VI = 3.600 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

Zulässige Miete

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

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

Miete auf drei Jahre festgesetzt

Mietenstufe	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 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).

Weitere Bedingungen

— Zinsen:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG
Jahr 1–35: 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

— 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.

— Im Einzelfall kann die Wohnraumförderstelle einer Überschreitung von bis zu 10 vom Hundert zustimmen.

— Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 m² nicht unterschreiten, 30 m² darf sie nicht unterschreiten.

Minimale Zinsen

Angemessene Wohnflächen

- 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 übersteigen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt
 - ... für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 35 Jahre
 - ... für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG 30 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 Antrag auf ein Darlehen für die 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 31-333

Fax: 0511 300 31-11333

beratung@nbank.de

www.nbank.de

Investitions- und Förderbank

Niedersachsen – NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16

30177 Hannover