

PRODUKTINFORMATION (STAND 02.05.2017)

Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie bei Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden.

ÜBERSICHT

- Neubau, Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 15 %

WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

- Investoren, die entweder Eigentümer eines Baugrundstücks oder Erbbauberechtigter an einem geeigneten Grundstück sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Neubau von allgemeinem Mietwohnraum
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden

BEDINGUNGEN

Darlehenshöhe

— **Neubau**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG:

... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %

Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG:

... 45 % der Gesamtkosten

Die Bemessung des Darlehens ist auf Gesamtkosten von 2.900 Euro je m² Wohnfläche begrenzt.

- **Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss:** Zusätzliches Darlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je neu geförderter Wohnung.
- **Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m²:** Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung.
- **Beschaffung und Installation von Aufzügen:** Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro je Aufzug.
- **Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für**

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

Menschen mit Behinderung: Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung. Eine entsprechend geförderte Wohnung darf nur an Menschen mit Behinderung vermietet werden.

- **Tilgungsnachlass** von 15 % des Darlehensursprungbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit bei Förderungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG.

Zulässige Miete

- Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
5,60 Euro je m ² Wfl./Monat	7,00 Euro je m ² Wfl./Monat

- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 13 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

Weitere Bedingungen

- **Zinsen:**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
Jahr 1–30: 0 %	Jahr 1-20: 0 % ab Jahr 21: marktüblich

- **Tilgung:**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
Jahr 1-20: 2 % ab Jahr 21: 4,5 %	ab Jahr 1: 1 % (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % kann vereinbart werden)

- **Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:**

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

- **Bearbeitungsentgelt:** einmalig 1 % des Darlehensbetrages

- **Sicherheiten:** Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden.

- **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

- **Wohnraumversorgungskonzept:** Für alle Fördermaßnahmen muss von der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Es sollte Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.

Miete auf drei Jahre festgesetzt

Minimale Zinsen

VORAUSSETZUNGEN

- Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

... Alleinstehende	bis zu 50 m ²
... zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m ²
... drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m ²
... vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m ²
... jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m ² zusätzlich.

Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m².

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Bargeld, Guthaben oder Sach- und Arbeitsleistungen) betragen; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Bauarbeiten darf vor der Mittelreservierung nicht begonnen werden.
- Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen.

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 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge. Die Mietwohnungen können zunächst für die Dauer von bis zu 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit an die für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständige kommunale Gebietskörperschaft vermietet werden. Anschließend soll die Nutzung als sozialer Mietwohnraum erfolgen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt:
 - .. für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass) 30 Jahre
 - .. für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG 20 Jahre
- Sie beginnt, wenn die Wohnungen bezugsfertig sind. Bei der Vornutzung von Mietwohnungen als Wohnraum für Flüchtlinge beginnen die Bindungen mit Beendigung der Vornutzung.

Angemessene Wohnflächen

**Zulässiges
Gesamteinkommen**

25 % Eigenleistung

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Antrag auf ein Darlehen für Maßnahmen an Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen 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