

Produktinformation (Stand 01.04.2023)

## Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen

### Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie der Änderung (Aus-/Umbau) und Erweiterung von Gebäuden für Wohngruppen und Wohngemeinschaften.

#### 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?

- > Insbesondere Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften.

### 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.
- > Heime im Sinne von § 2 Abs. 2 bis 4, 7 NuWG.

### 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. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):

**Darlehen** bis zu 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %

#### > Die Bemessung des Darlehens ist abhängig von der Mietstufe

Mietstufe I: = 4.780 Euro Gesamtkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mietstufen II und III: = 4.980 Euro Gesamtkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mietstufen IV bis VII: = 5.190 Euro Gesamtkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

#### > Zinsen

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG		Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG	
Jahr 1 bis 35:	0%	Jahr 1 bis 30:	0%
Jahr 36 bis 42:	marktüblich	Jahr 31 bis 42:	marktüblich

## > Tilgung

Bis Jahr 35 bzw. 30 mindestens	1,25 %
Ab Jahr 36 bzw. 31 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

- > Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m<sup>2</sup> 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.
- > Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.
- > 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.

## 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 übersteigt.
- > Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt für
  - Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 35 Jahre
  - 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.

## So läuft der Antrag

Den Förderantrag zur 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.

## 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