

Produktinformation (Stand 27.01.2022)

## Modernisierung von Mietwohnraum

### Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie bei der (energetischen) Modernisierung von Mietwohnraum zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts oder zur Energieeinsparung.

#### 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?

- > Modernisierungsmaßnahmen
  - zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums oder des Wohngebäudes
  - zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
  - zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser
  - zum Austausch von Bleileitungen in der Trinkwasserinstallation
  - bei denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird (z. B. barrierefreies Wohnen)
  - zur Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels

- > Energetische Modernisierungen auf Grundlage des GEG

Dazu gehören insbesondere:

- nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
- Fenster und Außentürenerneuerung
- Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger

### Das fördern wir leider nicht:

- > Maßnahmen an Mietwohnungen, die nach dem 31.01.2002 fertiggestellt worden sind.
- > Bereits begonnene Bauvorhaben. Als Vorhabensbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs- oder Kauf-/Werkvertrages.
- > Maßnahmen an Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten.
- > Maßnahmen an zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen.

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)

- > Vorhaben mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 10.000 Euro.

## Wen fördern wir?

- > Investoren, die Mietwohnungen modernisieren oder energetisch modernisieren wollen, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind.

## Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

### Unsere Angebote:

#### Förderhöhe

- > **(Modernisierung und energetische Modernisierung) Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):**

**Darlehen** bis zu 75 % der durch die Modernisierung verursachten Kosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus **mit Tilgungsnachlass** von 30 % des Darlehensursprungsbetrages; davon zwei Drittel nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und ein Drittel nach Ablauf des 20. Jahres.

- > **(Nur energetische Modernisierung) Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):**

**Darlehen** bis zu 75 % der durch die Modernisierung verursachten Kosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %), jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

- > **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 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. 1 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).

## > Zinsen

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG		Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 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

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

Haushalte mit einer Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup>
Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>
Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m <sup>2</sup>
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.
- > Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 10 m<sup>2</sup>, wenn rollstuhlgerechter Wohnraum nach DIN 18040-2 „R“ geschaffen wird (12 m<sup>2</sup>, wenn dem Wohnraum ein Freisitz zugeordnet ist).
- > Eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um nicht mehr als 2 % ist zulässig. Im Einzelfall kann die Wohnraumförderstelle einer Überschreitung von bis zu 10 vom Hundert zustimmen.
- > Die Wohnfläche einer Wohnung soll 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- > Förderfähig sind die notwendigen Kosten. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein durchschnittlicher Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht
- > 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.
- > Der Abschluss der energetischen Maßnahme(n) ist durch eine Bestätigung des Energieberaters (Architekt oder Ingenieur) nachzuweisen. Falls KfW-Mittel zur Mitfinanzierung in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird.
- > Sofern Wohnraum für Menschen mit Behinderungen gefördert wird, muss dieser 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.

### Zweckbestimmung

- > Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG nicht übersteigt.
- > Die Wohnungen können zum Zeitpunkt der Förderung vermietet sein. Bestehende Mietverhältnisse bleiben unberührt.
- > Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt für
  - Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 35 Jahre
  - Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG 30 Jahre
- > Die Zweckbestimmung beginnt, wenn die Modernisierungen abgeschlossen sind.

### So läuft der Antrag

Der Förderantrag zu Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohnungen stellen Sie bitte bei der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, bzw. 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](mailto:beratung@nbank.de)

Für Sie erreichbar von Montag bis Freitag

von 08:00 bis 17:00 Uhr