

## PRODUKTINFORMATION (STAND 01.02.2016)

# Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens

Diese Förderung unterstützt Sie bei der Schaffung von Mietwohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens.

## ÜBERSICHT

- Neubau, Um-/Ausbau/Erweiterung von Wohnraum
- Zunächst zinslose Darlehen

## 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?

- Der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Mietwohnungen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens als Mietwohnraum für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder hilfe- und pflegebedürftige Personen mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen
- Bauvorhaben für „Betreutes Wohnen“ haben Vorrang. Dabei sind neben den Mietverträgen Betreuungsverträge entsprechend dem Musterbetreuungsvertrag auf der Internetseite der NBank abzuschließen. Wohnungen für Betreuungs- und Hauspersonal können einbezogen werden. Eine Vermietung im Rahmen des Heimvertrages ist ausgeschlossen
- Grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen

## BEDINGUNGEN

### Darlehenshöhe

#### — Neubau:

Berechtigte nach § 3 Absatz 2 NWoFG:

- ... bei Gesamtkosten bis 2.000 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.300 Euro/m<sup>2</sup>
- ... bei Gesamtkosten bis 2.300 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.500 Euro/m<sup>2</sup>

Ein Darlehen des Landes

## FRAGEN?

**Wir beraten Sie gerne persönlich.**

### NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16  
30177 Hannover  
Tel.: 0 511 300 31-333  
E-Mail: [beratung@nbank.de](mailto:beratung@nbank.de)

## Darlehenssätze

- ... bei Gesamtkosten bis 2.600 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.700 Euro/m<sup>2</sup>
- ... bei Gesamtkosten über 2.600 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.900 Euro/m<sup>2</sup>

Berechtigte nach § 5 Absatz 2 Nr. 3 DVO-NWoFG:

- ... bei Gesamtkosten bis 2.000 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 850 Euro/m<sup>2</sup>
- ... bei Gesamtkosten bis 2.300 Euro/3m<sup>2</sup> bis zu 975 Euro/m<sup>2</sup>
- ... bei Gesamtkosten bis 2.600 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.100 Euro/m<sup>2</sup>
- ... bei Gesamtkosten über 2.600 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 1.225 Euro/m<sup>2</sup>

- **Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup>:** Ein zusätzliches Darlehen in Höhe bis zu 5.000 Euro je Wohnung.
- **Um-/Ausbau/Erweiterung bestehenden Wohnraums:** Darlehen werden in Höhe bis zu 65 % der für die Maßnahme verursachten Kosten gewährt, höchstens jedoch der Förderbetrag wie für ein vergleichbares Neubauvorhaben.
- **Die Beschaffung und Installation von Aufzügen:** Ein Zusatzdarlehen in Höhe bis zu 50.000 Euro je Aufzug.
- **Für Mehraufwendungen** aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderung: Ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.000 Euro je Wohnung. Eine entsprechend geförderte Wohnung darf nur an Menschen mit Behinderung vermietet werden.

## Zulässige Miete

- Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für auf die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).  
Für Berechtigte nach § 3 Absatz 2 NWoFG:  
... 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.  
Für Berechtigte nach § 5 Absatz 2 DVO-NWoFG  
... 7,00 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.
- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 13 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

## Weitere Bedingungen

- **Zinsen:**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Jahr 1–20:  | 0 %          |
| ab Jahr 21: | markttüblich |
- **Tilgung: 1%** (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % jährlich kann mit der Bewilligungsstelle 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. Bei Darlehen bis zu 20.000 Euro kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.
- **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausbezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

**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 <sup>2</sup> ,           |
| ... zwei Haushaltsmitglieder        | bis zu 60 m <sup>2</sup> ,           |
| für Menschen mit Behinderungen:     |                                      |
| ... drei Haushaltsmitglieder        | bis zu 75 m <sup>2</sup>             |
| ... vier Haushaltsmitglieder        | bis zu 85 m <sup>2</sup>             |
| ... jedes weitere Haushaltsmitglied | bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich. |

Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m<sup>2</sup>.

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Absatz 2 NWoFG bzw. § 5 Absatz 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, mindestens jedoch 15%. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Bauarbeiten darf vor Erteilung der Förderzusage nicht begonnen werden.

## Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (ab 60 Jahre) bzw. an Menschen mit Behinderung (mit dem Grad der Behinderung von mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegebedürftige Personen Stufe 1 oder höher) vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Bei der Vermietung von geförderten Wohnungen für Haus- und Betreuungspersonal (Nr. 15.5 Wohnraumförderbestimmungen - WFB) gilt die sich aus § 5 Absatz 2 Nr. 3 DVO-NWoFG ergebende Einkommensgrenze.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 20 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnungen bezugsfertig sind.

**Angemessene Wohnflächen**

**Zulässiges  
Gesamteinkommen**

**25 % Eigenleistung**

## **SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG**

### **Wie erfolgt die Antragstellung?**

Den Antrag auf ein Darlehen für die Schaffung von Mietwohnungen für ältere Menschen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens und Menschen mit Behinderung 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: 0 511 300 31-333

Fax: 0 511 300 31-11333

wohnraum@nbank.de

www.nbank.de

### **Investitions- und Förderbank**

#### **Niedersachsen – NBank**

Günther-Wagner-Allee 12–16

30177 Hannover