

PRODUKTINFORMATION (STAND 19.06.2015)

Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten

Diese Förderung unterstützt Sie bei der Modernisierung, dem Aus- und Umbau sowie der Erweiterung von Mietwohnungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten. Das kommunale Wohnraumversorgungskonzept sollte Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen. Es sollte auch Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.

ÜBERSICHT

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

WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

- Investoren, die Mietwohnungen modernisieren wollen.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Der Aus-/Umbau und die Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum sowie die Modernisierung von bestehendem Wohnraum z. B. die Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung.
- der Belichtung und Belüftung.
- des Schallschutzes.
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung.
- der sanitären Einrichtungen.
- der Beheizung.
- der Funktionsabläufe in der Wohnung.
- der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt.

Die Förderung von Ersatzneubaumaßnahmen ist in begründeten Ausnahmefällen möglich.

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

BEDINGUNGEN

Darlehenshöhe

- **Darlehen bis zu 65 %:** Für die durch die Maßnahme verursachten Kosten; höchstens jedoch der Förderbetrag wie für ein vergleichbares Neubauvorhaben.
- **Beschaffung und Installation von Aufzügen:** Ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro je Aufzug.
- **Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m²:** Ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung.
- **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) und darf 7,00 EUR je m² Wohnfläche/Monat nicht überschreiten.
- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 17 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

Weitere Bedingungen

- **Zinsen:**

Jahr 1–20:	0 %
ab Jahr 21:	marktüblich
- **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 grundpfandrechtliche Absicherung verzichtet werden.
- **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.
- **Fördergebiete:** Insbesondere Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf; Gebiete, in denen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet worden sind; Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB; bisherige Unterkunftsgebiete für Obdachlose sowie Gebiete mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept.
- **Förderfähig:** Grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen

Förderung bis zu 65 %

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, mindestens jedoch 15%.
- Mit den Maßnahmen darf vor Erteilung der Förderzusage nicht begonnen werden.

Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf die Dauer von 20 Jahren festgesetzt.

**Zulässiges
Gesamteinkommen**

25 % Eigenleistung

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FÖRDERUNG

Wie erfolgt die Antragstellung?

Den Antrag auf ein Darlehen für Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten 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