

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

Produktinformation (Stand 01.04.2014)

Schaffung von Mietwohnungen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens für ältere Menschen ab 60 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen.

### Wer kann Anträge stellen?

Antragsteller bei der zuständigen Wohnraumförderstelle ist der Investor. Der Investor ist entweder Eigentümer eines Baugrundstücks oder Erbbauberechtigter an einem geeigneten Grundstück oder weist nach, dass der Erwerb eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist.

### Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Altenwohnungen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen als Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen.

Bauvorhaben für "Betreutes Wohnen" haben Vorrang. In diesem Fall sind neben den Mietverträgen Betreuungsverträge entsprechend dem Muster-Betreuungsvertrag im Internet der NBank abzuschließen. Wohnungen für das Betreuungs- und Hauspersonal können in die Förderung einbezogen werden. Eine Vermietung im Rahmen eines Heimvertrages ist ausgeschlossen. Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als 2 Mietwohnungen.

### Fördervoraussetzungen

- Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:
 

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 erhöht sich für Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung um jeweils 10 m<sup>2</sup>.

- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die Eigenleistungen wie z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten, mindestens jedoch 15%. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Bauarbeiten darf vor Erteilung einer Förderzusage noch nicht begonnen sein.

### 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 Einkommensgrenze aus § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG.

Die Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung beträgt 20 Jahre; sie beginnt mit der Bezugsfertigkeit der Wohnung.

### Wie wird gefördert?

Für den Neubau werden Darlehen in nachfolgender Höhe gewährt:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG:

- Gesamtkosten bis 2.000 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 1.300 EUR/m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten bis 2.300 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 1.500 EUR/m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten bis 2.600 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 1.700 EUR/m<sup>2</sup>

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

- Gesamtkosten bis 2.000 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 850 EUR/m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten bis 2.300 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 975 EUR/m<sup>2</sup>
- Gesamtkosten bis 2.600 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 1.100 EUR/m<sup>2</sup>

Für den Um- und Ausbau oder die Erweiterung bestehenden Wohnraums wird ein Darlehen bis zu 65 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten gewährt; höchstens jedoch der Förderbetrag wie für ein vergleichbares Neubauvorhaben.

Die Beschaffung und Installation von Aufzügen kann mit einem Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 50.000 EUR je Aufzug gefördert werden.

Für die Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 EUR gewährt werden.

Für Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderung kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 EUR je Wohnung gewährt werden. Eine entsprechend geförderte Wohnung darf nur an Menschen mit Behinderung vermietet werden.

#### Zulässige Miete

Während der Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderten Wohnungen höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) vereinbart werden, die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG in Gemeinden mit

- der Mietstufe 1 bis 3  
5,00 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat
- der Mietstufe 4 bis 6 sowie in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf  
5,40 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 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 WFB.

#### Zinsen

1. - 20. Jahr 0 %  
ab 21. Jahr marktüblich

#### Tilgung

1%  
Eine höhere Tilgung bis zu 5 % jährlich kann mit der Bewilligungsstelle vereinbart werden.

#### jährlicher Verwaltungsbeitrag

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

#### Bearbeitungsentgelt

einmalig 1 % des Darlehensbetrages

#### Sicherheiten

Es sind grundpfandrechtliche Sicherheiten von Ihnen zu stellen. Die Absicherung kann durch eine nachrangige Grundschuld erfolgen. Bei Darlehen bis zu 20.000 EUR kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.

#### Auszahlung

Nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen wird das Darlehen grundsätzlich entsprechend dem Baufortschritt in Raten ausgezahlt.

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie bei der für den Bauort zuständigen [Wohnraumförderstelle](#) (Landkreis, Stadt bzw. Gemeinde). Dort reichen Sie auch den Förderantrag ein.

Selbstverständlich nehmen auch wir uns gern die Zeit, Fragen mit Ihnen zu erörtern, und stehen Ihnen nach Terminabsprache in unserem Haus zur Verfügung.

Telefonisch können Sie uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr unter folgender Telefonnummer erreichen:

0511 30031-313

Wenn Sie uns faxen wollen, verwenden Sie bitte die Nummer:

0511 30031-11313

E-Mail-Adresse: [wohnraum@nbank.de](mailto:wohnraum@nbank.de)

Internetadresse: <http://www.nbank.de>

Unsere Adresse lautet:

**Investitions- und Förderbank  
Niedersachsen – NBank  
Günther-Wagner-Allee 12 - 16  
30177 Hannover**