

# Wohnraumförderung in Niedersachsen



Astrid Hanusch

Burgdorf, 3. März 2020

**NBank**  
Wir fördern Niedersachsen

# **Wohnraumförderung: Bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen schaffen**



**Mietwohnraum**

**Selbstgenutztes  
Wohneigentum**

## Wohnraumförderung:

- Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur
- Regionale Infrastruktur
- Nachhaltige Wohnraumversorgung
- Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung
- Kostensparendes und ressourcenschonendes Bauen
- Angemessene Größen
- Leistungsfähigkeit des Förderempfängers
- Genossenschaftliches Bauen
- Wohnraumversorgungskonzept
- Gesicherte Gesamtfinanzierung



## **Eigentumsförderung**

- Eigentum für Haushalte mit Kind
- Eigentum für Menschen mit Behinderung
- Neubau und Erwerb
- Modernisierung und energetische Modernisierung



## Eigentumsförderung

Darlehen bis zu  
50.000 €, zzgl.  
5.000 €/Kind und  
Schwerbehin-  
derten

Mindestens ein  
Kind von unter 15  
Jahren oder  
Person mit  
Behinderung

mindestens  
15 % der  
Gesamtkosten  
Eigenleistung

Darlehen  
15 Jahre zinsfrei

## Mietwohnraumförderung:

- Neubau, Modernisierung (Ausbau /Umbau) sowie Erweiterung
- Modellhafte Wohnprojekte
- Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen
- NEU: Neubau auf den Ostfriesischen Inseln
- NEU: Neubau, Änderung sowie Erweiterung von Wohnheimen für Studierende
- NEU: Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

# Allgemeine Mietwohnraumförderung Neubau

Förderung von  
75 % der  
Gesamtkosten

Im berechtigten  
Einzelfall  
Förderung von bis  
zu 85% möglich

Je nach  
Einkommens-  
grenze 30 oder 35  
Jahre zinsloses  
Darlehen

30 %  
Tilgungsnachlass  
bei § 3 Abs. 2  
NWoFG

## Mietwohnraumförderung: Wohnflächengrenzen

NBank

Alleinstehende bis zu 50 m<sup>2</sup>

Zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m<sup>2</sup>

Drei Haushaltsmitglieder bis zu 75 m<sup>2</sup>

Vier Haushaltsmitglieder bis zu 85 m<sup>2</sup>

Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung  
bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich

Jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m<sup>2</sup> zusätzlich

## **Mietwohnraumförderung: Konditionen**

- **Zinsen**  
1.- maximal 35. Jahr zinsfrei, danach marktüblich
- **Jährliche Tilgung mindestens (Standard):**
  - 1,5 %, danach 2,5 %
  - Bis zu 3 Jahren tilgungsfrei
  - Vorzeitige Tilgung nach 20 bzw. 30 Jahren möglich
  - Anpassungen in Ausnahmen möglich
- **Tilgungsnachlass als Teilschulderlass nach Ablauf des 20. Jahres**
- **Verwaltungskosten**
- **0,5 % vom Darlehensbetrag**
- **0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens**
- **1 % Bearbeitungsentgelt (einmalig)**

## Mietwohnraumförderung: Bemessungsgrenzen und monatliche Anfangsmieten



Monatliche Nettokaltmiete in den ersten drei Jahren

Mieterhöhungen ab dem 4. Jahr möglich. Innerhalb von 15 Monaten maximal 2,5%.

Bemessungsgrenzen werden regional angehoben und quartalsweise an den Baukosten-Index des Statistischen Bundesamtes angepasst! (Stand 14.01.2020)

| Mietenstufen | Bemessungsgrenze<br>(einschl. Grundstück und<br>MWST) in Euro/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | § 3 NWoFG<br>Miete<br>m <sup>2</sup> /Monat in<br>Euro | § 5 DVO-<br>NWoFG Miete<br>m <sup>2</sup> /Monat in<br>Euro |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| I            | bis zu 3.350                                                                               | 5,60                                                   | 7,00                                                        |
| II und III   | bis zu 3.500                                                                               | 5,80                                                   | 7,20                                                        |
| IV bis VI    | bis zu 3.650                                                                               | 6,10                                                   | 7,50                                                        |

# Mietwohnraumförderung: Beispielrechnung



Neubau von 18 Mietwohnungen mit Wohnfläche insgesamt 980 m<sup>2</sup>

Mieter: Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG

Gesamtkosten: 3.381.000 €; 3.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Förderung

|                                                                             | Fördervolumen (neu)                                           | Fördervolumen (alt)                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Förderbetrag</b>                                                         | 2.535.750 €<br>(3.450 €/m <sup>2</sup> x Wohnfläche<br>x 75%) | 2.131.500 €<br>(2.900 €/m <sup>2</sup> x Wohnfläche<br>x 75%) |
| <b>Förderanteil an den Gesamtkosten</b>                                     | <b>75%</b>                                                    | <b>rund 60%</b>                                               |
| <b>Tilgungsnachlass nach 20 Jahren auf<br/>den Darlehensursprungsbetrag</b> | <b>760.725 €</b><br>(30 % von 2.535.750 €)                    | <b>319.725 €</b><br>(15 % v. 2.131.500 €)                     |
| <b>Zinsfreies Darlehen sowie Miet- und<br/>Belegungsbindung</b>             | <b>je 35 Jahre</b>                                            | <b>je 30 Jahre</b>                                            |
| <b>Anfängliche Miete je m<sup>2</sup>/Wohnfläche</b>                        | <b>5,80 €</b>                                                 | <b>7,20 €</b>                                                 |

\* Kappung

## Antragssteller:

Alle Investoren im Mietwohnungsbau

## Wohnraumförderstellen (WFS):

Beratung, Entgegennahme und Prüfung der Anträge  
Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen und Freistellungen  
Überwachung der zweckbestimmten Nutzung der Wohnungen

## NBank

Kreditprüfungen mit Entscheidung über Förderanträge,  
Förderzusagen, Auszahlung und Verwaltung der Förderdarlehen

Einstufiges Antragsverfahren

## Modernisierung von Mietwohnraum

§ 3 Abs. 2  
NWoFG:  
Förderung von  
maximal 75 % der  
Gesamtkosten

Tilgungsnachlass  
30 % des  
Darlehensur-  
sprungsbetrages  
bei § 3 Abs. 2  
NWoFG

Nur energetische  
Modernisierung:  
max. 60 % d.  
Gesamtkosten bei  
§ 5 II Abs. 2 DVO-  
WoFG gefördert

Je nach  
Einkommens-  
grenze 30 oder 35  
Jahre zinsloses  
Darlehen

## Wohnheimplätze für Studierende

§ 3 Abs. 2 NWoFG:  
max. 75.910 €/  
Wohnheimplatz  
(Stand 14.01.2020)

Max. 96.150 €/  
Wohnheimplatz bei  
Eltern-Kind-  
Appartement oder  
rollstuhlgerechtem  
Wohnraum

Anfangsmiete von  
monatlich  
10,50 €/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, aber  
< 350 € (warm)/  
Wohnheimplatz

30 Jahre zinsloses  
Darlehen,  
20 %  
Tilgungsnachlass

## Mietwohnraum für die Ostfriesischen Inseln

Förderung von  
max 75 %, im  
Einzelfall von max.  
85 % d Gesamt-  
kosten

Monatliche  
Anfangsmiete/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 7,50  
€ (§ 3 Abs. 2  
NWoFG) und 9,50  
€ (§ 5 Abs. 2  
DVO-NWoFG)

35 Jahre zinsloses  
Darlehen

30 % Tilgungs-  
nachlass bei § 3  
Abs. 2 NWoFG  
und  
§ 5 Abs. 2 DVO-  
NWoFG



## Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Erwerb von  
Belegungs- und  
Mietbindungen aus  
ungebundenen  
Bestand

Mietwohnungen  
für Haushalte mit  
Einkommen nach  
§ 3 Abs. 2  
NWoFG

Zuschuss von  
2,00 €/Monat bei  
5jähriger  
Bindung/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

Zuschuss von  
2,50 €/Monat bei  
10jähriger  
Bindung/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

## Vergabe-Vorgaben

” Bei einer bewilligten Zuwendung von **mehr als 100.000 Euro** sind für jeden Auftrag ab einem **Auftragswert in Höhe von geschätzten 15.000 Euro (netto)** **drei fachkundige, leistungsfähige Unternehmen** zur Angebotsabgabe aufzufordern.

Der Auftrag ist an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen.

Die Begründung der einzelnen Entscheidungen ist nachvollziehbar zu dokumentieren.“

# Wohnraumversorgungskonzept



Situationsanalyse  
und Abschätzung  
der Entwicklung

Wohnungs-  
politische  
Zielsetzungen

Konkrete Strategie-  
n, Handlungen  
und Maßnahmen

Einbeziehung Ver-  
waltung, Woh-  
nungswirtschaft,  
politische Gremien



## Wohnraumversorgungskonzept: Inhalt und Grundlagen

### Inhalt:

- Zielsetzung für lokale soziale Wohnraumversorgung
- Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose
- Empfehlung erforderlicher Maßnahmen

### Grundlagen

- Stadt- und Stadtentwicklungskonzepte
- Konzepte zu Stadterneuerungsmaßnahmen
- Interkommunale integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte

The background of the slide is a close-up photograph of a network diagram. It features several brass-colored pushpins connected by thin green and red threads, creating a web-like structure on a light-colored surface. The threads form various geometric shapes, primarily triangles and quadrilaterals, representing interconnected nodes in a network.

## NBank-Wohnungsmarktbeobachtung

Unterstützt Kommunen bei  
Wohnraumversorgungskonzept

Kontakt- und  
Fachstelle für  
inhaltlich-  
konzeptionelle  
Fragen

Kostenlose  
Bereitstellung  
eines Basis-  
datensatzes  
für die Gemeinde

## NBank-Wohnungsmarktbeobachtung: Angebot

WOM-Datenbank

Wohnbauland-  
Umfrage und  
Umfragen bei  
Kommunen und  
Wohnungswirt-  
schaft

Prognosen,  
Stellungnahmen,  
Analysen

Kommunalprofil



**Mehr Informationen zur NBank finden Sie  
unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de)!**

Rufen Sie uns gerne an:  
Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr!  
Unsere Infoline: 0511 30031-333

## Bildnachweise



NBank\_Steelen\_komprimiert



AdobeStock\_197628724  
www.adobestock.com Urheber  
Monkey Business Privatpersonen  
Wohnraum



Fotolia\_59799418\_ Urheber  
creative-tower - Förderung in  
Niedersachsen Lupe



AdobeStock\_143699260  
copyright ThomBal



AdobeStock\_144106499  
copyright sdecoret



AdobeStock\_126818488 Copyright  
schulzfoto



Naumilkat\_copyright NBank Foto  
Felix - Gemeinschaftliche  
Wohnformen



Fotolia\_132638304\_copyright  
schulzfoto - Energieeffizienz  
Eigenheim Fassade



206335386 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright Gorodenkoff



AdobeStock\_181496864  
copyright Nordreisender



Fotolia\_195565038\_copyright FotolEdhar -  
KfW Letter of Intent



Fotolia\_187302074\_copyright Robert Kneschke -  
Paragraph



AdobeStock\_192024231 www.adobestock.com  
copyright Vittaya\_25 Öff. Einr. Städtebau



AdobeStock\_87601556\_Wohngebäude\_Copyright  
Jean-Paul Comparin\_Adobe Stock



AdobeStock\_179662596  
copyright Vladyslav Bashutsky



D4\_Telefonhotline\_01\_PowerPoint



Aktuelles Bildnachweis NBank