

Wohnraumförderung in Niedersachsen



Garvin Schröder

Osnabrück, 21. Oktober 2019

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

Alleinstehende bis zu 50 m²

Zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m²

Drei Haushaltsmitglieder bis zu 75 m²

Vier Haushaltsmitglieder bis zu 85 m²

Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung
bis zu 10 m² zusätzlich

Jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m² zusätzlich

Mietwohnraumförderung: Konditionen

- 
- A magnifying glass with a grey handle is positioned over a map of Germany. The map is rendered in shades of blue and grey, with white outlines for the states. The magnifying glass is centered over the western part of Germany, highlighting that region.
- 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!

Mietenstufen	Bemessungsgrenze (einschl. Grundstück und MWST) in Euro/m ² Wohnfläche	§ 3 NWoFG Miete m ² /Monat in Euro	§ 5 DVO-NWoFG Miete m ² /Monat in Euro
I	bis zu 3.330	5,60	7,00
II und III	bis zu 3.480	5,80	7,20
IV bis VI	bis zu 3.630	6,10	7,50

Mietwohnraumförderung: Beispielrechnung



Neubau von 18 Mietwohnungen mit Wohnfläche insgesamt 980 m²

Mieter: Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG

Gesamtkosten: 3.381.000 €; 3.450 €/m² Wohnfläche

Förderung

	Fördervolumen (neu)	Fördervolumen (alt)
Förderbetrag	2.535.750 € (3.450 €/m ² x Wohnfläche x75%)	2.131.500 € (2.900 €/m ² * x Wohnfläche x 75%)
Förderanteil an den Gesamtkosten	75%	rund 60%
Tilgungsnachlass nach 20 Jahren auf den Darlehensursprungsbetrag	760.725 € (30 % von 2.535.750 €)	319.725 € (15 % v. 2.131.500 €)
Zinsfreies Darlehen sowie Miet- und Belegungsbindung	je 35 Jahre	je 30 Jahre
Anfängliche Miete je m²/Wohnfläche	5,80 €	5,60 €

* 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. 75.530 €/
Wohnheimplatz

Max. 95.670 €/
Wohnheimplatz bei
Eltern-Kind-
Appartement oder
rollstuhlgerechtem
Wohnraum

Anfangsmiete von
monatlich
10,50 €/m²
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/m²
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/m²
Wohnfläche

Zuschuss von
2,50 €/Monat bei
10jähriger
Bindung/m²
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



NBank

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

NBank-Wohnungsmarktbeobachtung

The background of the slide features a network diagram. It consists of several nodes, represented by small brass-colored pins, connected by thin lines. The lines are colored in shades of green and red. The nodes are arranged in a way that suggests a complex, interconnected network, with one central node on the right having several lines radiating outwards to other nodes.

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!

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 sdecret



AdobeStock_126818488 Copyright
schulzfoto



Naumilkat_copyright NBank Foto
Felix - Gemeinschaftliche
Wohnformen



Fotolia_132638304_copyright
schulzfoto - Energieeffizienz
Eigenheim Fassade



206335386 Bildnachweis www.adobestock.com
copyright Gorodenkeff



AdobeStock_181496864
copyright Nordreisender



Fotolia_195565038_copyright FotoEdhar -
KfW Letter of Intent



Fotolia_187302074_copyright Robert Kneschke -
Paragraph



AdobeStock_192024231 www.adobestock.com
copyright Vittaya_25 Öff Emr. Städtebau



AdobeStock_87601556_Wohngebäude_Copyright
Jean-Paul Comparin_Adobe Stock



AdobeStock_179662596
copyright Vladyslav Bashutskyy



D4_Telefonhotline_01_PowerPoint



Aktuelles Bildnachweis NBank