

Niedersächsische Mietwohnraumförderung



Helge Beckmann

Lüneburg, 9. September 2019

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Wohnraumförderung: Förderschwerpunkte

- 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



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

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: 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: 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!

Mietstufen	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 3.300	5,60	7,00
II und III	bis zu 3.450	5,80	7,20
IV bis VI	bis zu 3.600	6,10	7,50

Mietwohnraumförderung:

- Neubau, Modernisierung (Ausbau /Umbau) sowie Erweiterung
- Modellhafte Wohnprojekte
- Mietwohnraum für gemeinschaft-liche 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

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. 75.000 €/
Wohnheimplatz,

Max. 95.000 €/
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

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

Mietwohnraumförderung: Beispielrechnung



Neubau von 18 Mietwohnungen mit Wohnfläche insgesamt 980 m²

Mieter: Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG

Gesamtkosten: 3.528.000 €; 3.600 €/m² Wohnfläche

Förderung

	Fördervolumen (neu)	Fördervolumen (alt)
Förderbetrag	2.646.000 € (3.600 €/m ² x Wohnfläche)	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	793.800 € (30 % von 2.646.000 €)	319.725 € (15 % v. 2.131.500 €)
Zinsfreies Darlehen sowie Miet- und Belegungsbindung	je 35 Jahre	je 30 Jahre
Anfängliche Miete je m²/Wohnfläche	6,10 €	5,60 €

* Kappung

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: Gliederung

1. Einführung
2. Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt
 - 2.1 Wirtschaftliche Entwicklungstrends
 - 2.2 Bevölkerungsentwicklung
 - 2.3 Wohnungsangebot
 - 2.4 Aktuelle Marktentwicklung
3. Ermittlung künftigen Neubaubedarfs
4. Entwicklung des Wohnungsbestands
5. Soziale Wohnraumversorgung
6. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
7. Handlungsbedarf und Maßnahmen

Wohnraumversorgungskonzept: Zuständigkeiten NBank



- Erstellung durch den Landkreis oder die selbständige Kommune entweder durch interne Stellen oder externe Dienstleister
- Plausibilitätsprüfung durch die 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



Wohnraumversorgungskonzept: Kriterien



Situationsanalyse
und Abschätzung
der Entwicklung

Wohnungspoliti-
sche
Zielsetzungen

Konkrete Strate-
gien, Handlungen
und Maßnahmen

Einbeziehung Ver-
waltung, Woh-
nungswirtschaft,
politische Gremien

Mögliche Ergebnisse: Handlungsbedarfe

A photograph of a multi-story building under renovation. The building is covered in scaffolding, and the facade is being finished with large, grey, rectangular panels. The scaffolding is made of metal poles and wooden planks. The building has several windows, some of which are partially obscured by the scaffolding. The sky is clear and blue.

Gewinnung und
Vergabe von Bau-
land

Neubau von
bezahlbarem
Wohnraum

Modernisierung
und Anpassung
im Bestand

Aufwertung Wohn-
umfeld,
Mieterbindung
erhöhen



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